



Je ne sais pas à qui payer mon loyer - Proprio inconnu

Par **tachillon**, le **12/02/2022** à **16:43**

Bonjour,

la propriétaire de mon logement est décédée en fin d'année 2021.
L'agence immobilière qui gérait l'appartement pour cette personne a décidé d'arrêter de gérer la location de mon appartement suite à un différent avec les héritiers de ma défunte propriétaire (qui a fini au tribunal, gagné par l'agence immobilière).

L'agence immobilière m'a annoncé qu'ils arrêtaient de gérer de mon appartement et que le nouveau gestionnaire désigné par les héritiers de feu ma propriétaire allait me contacter bientôt. Plus de deux semaines, et je n'ai toujours pas de nouvelles.

ça fait plus d'un mois (bientôt 2...) que je ne sais pas à qui payer mon loyer (l'ancien gestionnaire m'ayant demandé d'arrêter les virements sur leur compte).

L'agence immobilière qui gérait mon appartement ne me répond plus. J'occupe donc un appartement sans savoir qui sont les nouveaux propriétaires et ni à qui je dois payer mon loyer. Tout ça me stresse énormément car je n'ai plus aucun interlocuteur vers qui me tourner.

Savez-vous ce que je peux faire pour me sortir de cette situation ?

Merci

Par **nihilscio**, le **12/02/2022** à **17:26**

Bonjour,

Le plus simple est d'attendre patiemment. Le notaire ou un mandataire désigné par les héritiers ne devrait pas tarder à se manifester. En attendant, il faut bien sûr mettre de côté le montant des loyers dus.

En cas de nécessité, vous pourrez toujours demander en justice la désignation d'un administrateur à la succession mais vous devrez passer par un avocat.

Par **Visiteur**, le **12/02/2022** à **19:36**

Bonjour

A défaut, vous pouvez consigner le montant des loyers sur un compte CARPA, pour prouver votre bonne foi, car un locataire ne peut se dispenser de régler le loyer.

Plus simple, l'agence connaît les héritiers, il faudrait les contacter pour connaître les coordonnées du notaire et lui verser le loyer.

N'hésitez pas à contacter l'ADIL.

<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Par **nihilscio**, le **12/02/2022** à **21:26**

Consigner les loyers sur un compte CARPA c'est les confier à un avocat. Dans les circonstances qui ont été exposées, ce n'est pas au locataire d'entreprendre des démarches ni de prouver sa bonne foi. Il n'a aucune autre obligation que de se tenir prêt à remettre les loyers au notaire ou mandataire qui sera indiqué par le notaire. Le plus simple est de conserver les sommes sur un compte épargne.

Par **Lag0**, le **13/02/2022** à **11:39**

Bonjour,

D'accord avec NIHILSCIO, pas besoin de stresser pour le moment, vous conservez précieusement le montant de vos loyer de façon à être capable de les verser le jour où on vous le demandera.

Seul souci, c'est si le logement a besoin de réparations urgentes à la charge du bailleur...

Par **Visiteur**, le **13/02/2022** à **12:08**

[quote]

Il n'a aucune autre obligation que de se tenir prêt à remettre les loyers au notaire ou mandataire qui sera indiqué par le notaire. Le plus simple est de conserver les sommes sur un compte épargne.

[/quote]

Excusez moi de rester dans le juridique, mais c'est le but de ce site. Je cherche simplement à vous éviter de donner aux héritiers un motif légitime et sérieux, c'est-à-dire le défaut de paiement du loyer, car arrêter de payer son loyer est interdit par la loi...

Si la situation devait durer, le compte CARPA n'était qu'un exemple, mais vous pouvez aussi consigner chez un notaire de votre choix après référé auprès du tribunal de proximité ou judiciaire.

Par **nihilscio**, le **13/02/2022** à **13:58**

Je n'ai pas quitté le juridique. Le fait est que le propriétaire est décédé, que le locataire ne connaît pas les héritiers et que c'est la seule raison pour laquelle le loyer n'est pas remis au propriétaire.

Pour les héritiers, arguer que l'absence de paiement du loyer serait une faute du locataire alors qu'ils n'ont même pas pris la peine de se faire connaître auprès de lui, serait, de leur part, se prévaloir de leur propre turpitude. La location est de toute évidence régie par la loi du 6 juillet 1989 laquelle impose au bailleur de faire connaître son nom et son domicile. Il y a bien faute du bailleur, ou tout au moins négligence de sa part, seule cause de l'absence de paiement du loyer. S'il y a mauvaise volonté, ce n'est pas de la part du locataire mais de la part des héritiers.

Plus généralement, le loyer est quérable comme le reconnaît invariablement la cour de cassation, notamment dans l'arrêt du 24 novembre 2004, n° [03-15,807](#). Cela signifie que c'est au bailleur de se manifester auprès du locataire et au non à ce dernier de courir après le bailleur.

En cas de litige, le locataire peut certes demander la consignation des loyers. C'est une solution provisoire de compromis qui permet au locataire de faire valoir ses droits tout en constituant une garantie au profit du bailleur. Mais, dans la situation présente, aucun litige n'est ouvert. Les droits du locataire ne sont pas, pour le moment, menacés. Le locataire n'a donc aucune raison d'agir pour préserver ses intérêts et il n'a pas par ailleurs d'obligation à agir dans l'intérêt du bailleur parce qu'il n'est pas chargé de l'administration du patrimoine du bailleur.

Dans le cas où les droits du locataire exigeraient une intervention du bailleur, notamment dans le cas où des travaux d'entretien à la charge du bailleur seraient nécessaires, le locataire pourrait demander en justice une mesure d'administration.

Si la succession n'est pas vacante, le locataire en sa qualité de créancier d'obligations du bailleur, peut demander la désignation d'un administrateur comme prévu à l'article 813-1 du code civil.

Si la succession est vacante, ce ne semble pas être le cas, ce sont les dispositions de l'article 809-1 du code civil qui s'appliqueraient : le locataire pourrait demander au tribunal judiciaire de placer la succession sous la curatelle de l'administration chargée du domaine.

Par **nihilscio**, le **13/02/2022** à **15:28**

L'agence a fait savoir qu'elle avait mis fin au contrat de gérance et elle ne répond plus. Il faut donc s'abstenir de lui payer quoi que ce soit. Le faire serait s'exposer à devoir payer une deuxième fois aux héritiers.

La seule chose à faire est d'attendre qu'un notaire se manifeste. Tout au plus peut-on demander à cette agence quel est le notaire chargé de la succession en espérant qu'elle réponde.

Payer à n'importe qui n'importe comment ne permettra pas de "se couvrir".

Il ne faut pas se laisser intimider par des héritiers qui chercheraient des noises, Celui qui réclamera le paiement des loyers devra attester être dûment mandaté pour se faire. Normalement c'est le notaire chargé de la succession qui se fera connaître.

Par **tachillon**, le **13/02/2022** à **17:31**

Merci beaucoup à vous pour toutes vos réponses. Elles me rassurent beaucoup.

J'ai évidemment mis de côté les loyers à payer. J'attends juste le moindre signe des héritiers/du nouveau gestionnaire pour payer tous les loyers dûs... Encore faut il qu'ils se manifestent et on arrive bientôt à deux mois sans nouvelles...

J'ai demandé les coordonnées des héritiers/du notaires en charge de la succession à mon ancienne agence immobilière qui gérait mon appartement, mais ils font le mort et ne répondent à aucun de mes mails...

Je vous tiendrais au courant de l'évolution... J'espère un dénouement rapide.

Par **Visiteur**, le **13/02/2022** à **19:01**

Merci pour votre retour.

Par **morobar**, le **14/02/2022** à **11:09**

Bonjour,

Pour l'anecdote, **avec un décès fin 2021**:

[quote]

suite à un différent avec les héritiers de ma défunte propriétaire (qui a fini au tribunal, gagné par l'agence immobilière).

[/quote]

Je ne vois pas comment un procès entre les héritiers et une agence peut trouver sa conclusion **mi-février 2022**.

Le simple décès du mandant entraîne de facto la fin du mandat de gestion confié à l'agence

Par **tachillon**, le **14/02/2022 à 15:59**

J'ai extrapolé le décès de ma propriétaire à fin 2021 car l'agence me l'a annoncé début 2022. Ils ne m'ont pas donné la date précise de son décès.