



Le propriétaire n'a pas rendu la caution

Par **Edelweiss**, le **30/12/2010 à 10:02**

Bonjour,

Ma mère, 80 ans, était co-locataire avec son ami, elle a dû partir en maison de retraite en Mars 2010.

- Le propriétaire a passé le bail au nom de son ami, il s'est servi de la caution de ma mère, sans lui demander son avis. Je suppose que c'était une caution solidaire, mais je n'ai pas vu le bail.
- L'ami de ma mère laisse maintenant le logement, il a payé le loyer jusqu'à fin janvier 2011 (fin du préavis), mais ne veut pas que le propriétaire rentre dans la maison pour y faire les travaux pendant qu'il occupe encore les lieux (odeurs de peinture, poussière de ponçage, etc.).
- Le propriétaire veut déduire de la caution de ma mère non seulement les travaux (fournitures et main-d'oeuvre) qu'il y a à faire, mais aussi un loyer supplémentaire d'une 15aine de jours car il estime qu'il a un manque à gagner s'il ne peut pas relouer le logement le 1er février 2011.

- Avait-il le droit de passer le bail à un seul nom en gardant l'intégralité de la caution ?
- Le temps de "non-location" pendant les travaux incombe-t-il à l'ancien propriétaire ?
- Le locataire est-il obligé de supporter les désagréments des travaux pendant qu'il occupe encore le logement pour ne pas payer de loyer supplémentaire ?

Merci pour les éclaircissements que vous pourrez m'apporter.

Cordialement

Yolaine

Par **mimi493**, le **30/12/2010 à 15:40**

Vous confondez dépôt de garantie et caution solidaire.

Votre mère a-t-elle envoyé son congé quand elle est partie ?
Le bail comportait-il une clause de solidarité ?

Par **Edelweiss**, le **30/12/2010 à 20:55**

Merci de vous intéresser à mon problème.

Je ne connais pas la différence entre les deux, elle a donné 2 mois de loyer en plus (900E) du loyer en cours lorsqu'elle est rentrée dans ce logement avec son ami (ça ne s'appelle pas une caution ?), ils étaient deux à signer le bail (colocation).

Elle est rentrée à l'hôpital puis est partie en maison de retraite sans pouvoir faire aucun papier. Son ami n'arrive pas à me trouver le bail, il perd un peu les pédales et tout ça ne l'intéresse pas. De plus il est en plein déménagement et les papiers ont dû atterrir dans un des cartons que je suis en train de récupérer, mais lequel ?

Bien sûr le propriétaire ne me montrera pas son exemplaire, je lui ai demandé, je n'ai toujours rien ...

Comment puis-je l'obliger à me montrer ce bail ? Je ne suis ni tutrice, ni responsable, seulement la fille de son ex-locataire.

S'il y avait une clause de solidarité, a-t-il le droit de se faire payer des jours de loyer supplémentaires à cause des travaux ? Il me dit qu'il est en droit de lui prendre sur la caution, qu'il a un manque à gagner.

J'espère que j'ai été assez claire.

Merci de votre réponse.

Cordialement.

Yolaine

Par **Marion2**, le **30/12/2010 à 21:17**

Le dépôt de garantie est la somme que vous versez à l'entrée dans le logement (soit dans votre cas, 2 mois de loyer).

La caution est une personne qui garantit le paiement des loyers en cas de défaillance du loueur.

Dans votre cas, votre maman est caution de son ami et son ami est caution de votre mère.

Est-ce qu'un courrier recommandé AR a été envoyé au bailleur pour signifier le départ de votre maman ?

Est-ce que l'ami de votre mère a envoyé un courrier recommandé AR 3 mois avant son départ du logement ?

Contactez l'ADIL (gratuit). Votre mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dont vous dépendez.

Par **Edelweiss**, le **31/12/2010 à 14:20**

Bonjour,

OK pour la nuance, quand on n'est pas de la partie, on n'utilise pas les bons termes.

Ma mère n'a pas signifié son départ car elle pensait rentrer un jour chez elle. Elle n'a pas encore pris conscience que, dans son état de dépendance physique, elle ne pouvait pas rentrer à la maison ...

Son ami a envoyé un recommandé/AR début décembre 2010 pour son préavis de 2 mois.

Le bailleur peut ne pas tenir compte du fait que le dépôt de garantie appartenait aux deux, soit, il va donc prélever le montant des travaux, fournitures et main d'oeuvre, sur ce dépôt de garantie "commun".

Mais le sujet qui me chagrine le plus, c'est qu'il veut prélever sur ce dépôt de garantie des journées supplémentaires de location (à partir du 1er février) pour compenser son manque à gagner parcequ'il ne pourra pas relouer son logement aussitôt, qu'il est obligé d'empiéter sur le temps de location pour pouvoir faire les travaux. En a-t-il le droit ?

Je ne connaissais pas cette pratique, pourtant ma fille a déménagé plusieurs fois d'appartements gérés par des marchands d'immobilier, centres de gestion, ou huissiers de justice, où il y avait quelques peintures à rafraîchir entre son départ et l'arrivée de nouveaux locataires, et jamais elle n'a eu à payer de loyer supplémentaire à cause des travaux ...?

Pouvez-vous au moins me renseigner sur ce point là.

Merci, et désolée si mes explications ne paraissent pas très claires pour un érudit.

Cordialement

Yolaine

Par **mimi493**, le **31/12/2010 à 14:31**

Puisque votre mère n'a pas envoyé son congé, et que son colocataire l'a fait, votre mère reste la seule locataire et doit payer le loyer et charges jusqu'à ce qu'elle envoie le congé et la fin du préavis (si elle a plus de 60 ans, vu que c'est pour raison de santé, son préavis est d'un mois).

Le vrai problème est là. Est-ce qu'elle va envoyer son congé ou non ?

Si non, si le bailleur passe sur ça et ne fait payer que quelques jours de loyer après la fin du préavis de l'ami de votre mère, c'est une excellente chose

Si oui, quand compte-elle le faire ?

Par **Edelweiss**, le **31/12/2010 à 15:56**

Il y a quelque chose qui m'échappe : ma mère reste toujours co-locataire alors que le propriétaire a passé le bail à un seul nom, celui de son ami ?

C'était pour qu'il puisse toucher l'AL, avec ses revenus, il y avait droit en étant seul locataire. Si elle est toujours co-locataire malgré ça, il peut lui faire payer le loyer éternellement alors ! Ca sert à quoi qu'il ait mis le bail au nom d'un seul des deux co-locataires ?