



Location, décès, succession

Par **gasty**, le **28/12/2015** à **12:35**

Bonjour,

Je suis le propriétaire d'un appartement et j'ai confié la gestion de la location à une agence. Malheureusement, le locataire qui était dans les lieux est décédé, il vivait seul (divorcé). Les loyers et charges restant dû jusqu'à la libération de ce logement par ses héritiers n'ont donc pas été encaissés (aux alentours de 1200 euros).

Le notaire qui procède à la succession a récupéré la caution qui avait été versé par le défunt lors de son entrée dans l'appartement.

La succession est terminée et l'agence de gestion m'informe que le notaire n'a pas bloqué les sommes qui avaient été réclamés, je pense que l'on dit qu'il n'a pas « mis sous séquestre ».

Et qu'il m'appartient de contacter les héritiers pour recouvrer cette somme. Déjà je ne connais pas ses héritiers ni le nombre ni celui qui pourrait se présenter comme le représentant des autres.

Je trouve cette situation plutôt étrange et j'aimerais avoir votre avis avant de prendre contact avec ce notaire.

Par **catou13**, le **28/12/2015** à **13:34**

Bonjour,

Il est étonnant que l'Agence n'ait pas adressé au Notaire un décompte des loyers et charges impayés jusqu'à la libération du bien et qui constituaient un passif successoral à la charge des héritiers.

C'est le notaire, au moyen des fonds dont il dispose pour le compte de la succession, qui règle les sommes dues à l'Agence ou au bailleur, auxquelles peuvent s'ajouter le cas échéant les frais de réparation des dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie.

Par **gasty**, le **28/12/2015** à **14:01**

Merci Catou pour votre réponse.

L'agence m'affirme l'avoir fait, c'est pour ça que je ne sais trop quoi penser. Si il y a une erreur de commise, est-ce l'agence ou le notaire. D'autant que je ne sais si le notaire peut se permettre ne pas régler les sommes dues. Vous évoquez " au moyen des fonds dont il dispose", ce dont j'ignore pour le moment.

Pensez-vous que celui-ci peut me répondre sur ce point ?

Par **catou13**, le **28/12/2015** à **15:02**

Rebonjour Gasty,

Je vous conseille de demander à l'agence le double du courrier adressé au Notaire faisant état des sommes dues et de l'adresser en pièce jointe à ce dernier en l'interrogeant sur le non règlement de ce passif (dans la mesure où il a été réellement porté à sa connaissance).

Par fonds dont a pu disposer le Notaire (et dont il s'est libéré depuis, le règlement de la succession semblant terminé) je parlais du déblocage des avoirs bancaires du défunt qui sert justement au règlement du passif courant (factures EDF, impôts...).

En général lorsque des sommes sont dues au bailleur, elles sont réglées à ce dernier déduction faite de la caution qu'il détient.... Donc je trouve d'autant plus inquiétant que l'Agence ait restitué ladite caution !!!

Par **gasty**, le **28/12/2015** à **17:21**

Je vous remercie de vos conseils et je vous tiendrais au courant de la suite.

bonne soirée.

Par **gasty**, le **21/01/2016** à **14:06**

Bonjour,

J'ai contacté l'office notarié. De notre conversation, je vous fais le résumé de la réponse qui m'a été faite.

Résumé : "J'aurais acquitté cette dette de loyer en prélevant sur les fonds que j'avais en comptabilité mais ce qui m'a induit en erreur, c'est que j'ai demandé à l'agence de m'envoyer un solde du compte de M. CA... après la libération des lieux et l'agence m'a restitué une somme d'argent (la caution). J'ai donc cru que cela soldait le compte de M. CA... et que la somme d'argent restituée était à récupérer."

Reste à savoir qui dans ce cas est responsable et qui doit en assumer les conséquences en cas de non règlement par les héritiers?

Malgré le fait que les héritiers sont tenus de régler le solde de loyer dès lors qu'ils ont accepté la succession.

Par **catou13**, le **22/01/2016** à **08:32**

Bonjour Gasty,

Il semble donc que l'agence n'ait adressé aucun décompte au Notaire faisant état des sommes dues, malgré sa demande, se contentant de lui restituer la caution.

Le notaire (et indirectement les héritiers) n'est donc pas en tort, par contre l'Agence n'a pas fait correctement son job et vous a menti de surcroit ...

Demandez à cette dernière d'établir ce document (tenant compte de la restitution de la caution) et adressez le au Notaire aux fins de règlement. Comme il n'a plus de fonds, il va alors demander aux héritiers de lui verser la somme due, puisqu'ils en sont les débiteurs. Mais ça risque de prendre un peu de temps...

Dans le même courrier demandez au Notaire de vous confirmer par écrit ce qu'il vous a expliqué lors de votre conversation téléphonique.

Par **gasty**, le **22/01/2016** à **09:29**

Bonjour Catou13,

C'est bien ce que j'ai cru comprendre. La caution a donc été restitué mais d'après l'office notarié aucun solde de compte n'aurait été transmis après la libération des lieux .

Je vais à présent voir avec l'agence car, ce que celle-ci m'a transmise lors de ma première demande était une pièce comptable dites "compte vidéo".Et qui ne correspondait pas à ma demande.

Par **gasty**, le **22/02/2016** à **12:11**

Bonjour,

Affaire résolu avec l'aide le l'office notarial et contact auprès des héritiers.

En résumé, l'agence n'a pas fait son travail convenablement depuis le début.Je sais donc ce qu'il me reste à faire.

Merci pour votre aide.

Par **catou13**, le **22/02/2016** à **12:42**

Bonjour Gasty,

Tout est bien qui finit bien!!!

Cdt