

Gestion locative qui a la responsabilité de la caution ?

Par **Elisalou**, le **31/05/2015** à **14:38**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement que j'ai loué jusqu'à la fin de l'année.

Celui-ci était en gestion locative, les loyers versés par mes locataires m'étaient donc reversés par la suite, de même toute la gestion de cet appartement était effectué par leurs soins.

A la suite du départ de mes locataires, j'ai résilié mon contrat de location; l'agence immobilière a indiqué qu'en l'état cet appartement ne pouvait être reloué.

J'ai donc repris mon bien et effectue actuellement des travaux.

Un état des lieux a été effectué lors du départ de mes locataires, en leur présence et ont signé cet état des lieux.

Du fait des dégradations constatées, la caution ne leur a pas été restituée, la société de gestion locative a par ailleurs utilisé cette caution pour payer l'appel de fond du syndic.

Cependant, mes locataires ont décidé de lancer une action en justice à mon encontre et non contre la société de gestion locative qui ont pourtant géré mon bien dans sa totalité.

Aussi, je souhaiterais savoir si il est légitime que l'action en justice se fasse à mon encontre alors que l'appartement n'était pas géré par mes soins que j'ai résilié 3 mois après le départ de mes locataires.

De plus, comme indiqué, la caution ne m'a pas été reversée. Je n'ai par ailleurs pas pu relouer cet appartement qui était ma source de revenu et suis contrainte d'effectuer de lourds travaux.

Comment dois-je procéder ? Existe-t-il un article de loi afin que la société de gestion locative prenne leur responsabilité ?

Merci pour vos réponses.

Par **HOODIA**, le **05/06/2015** à **06:52**

Le bailleur est seul responsable devant le locataire .

Par **janus2fr**, le **05/06/2015** à **07:50**

Bonjour,

Effectivement, l'agence n'était que votre mandataire, elle vous représentait. Légalement, le propriétaire bailleur reste le seul responsable et c'est toujours vers lui que doit porter une action en justice.

En revanche, je suis étonné que votre agence conserve les dépôts de garantie (et non caution, la caution est la personne qui se porte garant en cas d'impayés du locataire), j'ai travaillé avec plusieurs agences et elles m'ont toujours reversé les dépôts de garantie à l'entrée des locataires et redemandé à leur départ.

Par **Elisalou**, le **07/06/2015** à **21:04**

Merci pour vos réponses. Je comprends que l'on se retourne vers moi en tant que bailleur néanmoins je n'ai absolument pas géré cet appartement; les loyers leur étaient versés avant de me les reverser à mon tour, de là étaient déduits les frais de gestions. Sinon, je confirme pour le dépôts de garantie.

Bonne soirée.