



## Cumul caution et assurance loyers impayés

Par **Kat0708**, le **15/03/2015** à **22:51**

Bonjour mon fils a loué un appartement en 2011 et l'agence a demandé un garant. Ma mère s'est portée caution. Or le propriétaire avait aussi une assurance loyers impayés. Quand mon fils a quitté son appartement, le jour de la remise des clés, l'agence n'est pas venue. Mon fils devant prendre un avion a dit à l'agence d'appeler ma mère pour faire l'état des lieux. Au lieu de ça, l'agence a fait venir un huissier sans prévenir personne. Résultat 1 an après son départ, ma mère a reçu un courrier simple d'une agence de recouvrement réclamant 4800 euros (le loyer du dernier mois, les frais d'huissier, les rappels de charges, les ordures ménagères et les travaux de l'appart) et oui ils en ont profité pour repeindre tout l'appart. Dans ce détail ils ont oublié de déduire la caution comme par hasard.

L'assurance a remboursé 4800 euros à l'agence et se retourne contre la mère en faisant appel à l'agence de recouvrement.

Jusqu'à présent les courriers de la genre de recouvrement arrivaient en mettre simple mais la elle a reçu le premier recommandé.

Que peut-on faire contre la malhonnêteté de l'agence qui a cumulé l'assurance loyers impayés et la caution, qui a profité de la bien e de mon fils pour tout repeindre, qui nous compte les frais d'huissier alors qu'ils devraient être à leur charge. Nous sommes d'accord pour payer le loyer et les charges et la taxe d'ordures ménagères en déduisant la caution, mais pas le reste. Quel recours avons-nous sachant que la caution de ma mère est nulle et non avenue ? Faut-il aller au tribunal ? Dans l'attente de vos réponses, cordialement

Par **janus2fr**, le **16/03/2015** à **08:24**

Bonjour,

Question, votre fils était-il étudiant ou apprenti ? Car dans ces deux cas, le bailleur a le droit de cumuler assurance loyers impayés et caution.

Ensuite, concernant les frais d'huissiers, ils ne sont pas à la charge exclusive du bailleur comme vous le pensez, mais à frais partagés entre bailleur et locataire puisque le locataire ne s'est pas présenté à un état des lieux contradictoire.

Pour ce qui est des frais de remise en état qui vous semblent excessifs, il faudrait reprendre les états des lieux d'entrée et de sortie pour mettre en évidence les dégradations mises à la charge de votre fils puis étudier les factures ou devis fournies par le bailleur.

Par **Kat0708**, le **16/03/2015** à **11:09**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse, mon fils était salarié en CDI et loué un appartement vide.

L'assurance loyer impayé a remboursé l'agence de tous les frais comme je vous l'ai dit sans déduire le dépôt de garantie et réclame la somme à ma mère qui est caution.

Cet argent ne devrait-il pas être réclamé à mon fils ?

En ce qui concerne l'état des lieux, c'est l'agence qui n'est pas venue au rendez-vous pas mon fils. Et j'ai lu que si un huissier fait un état des lieux, il doit prévenir au moins 8 jours à l'avance par courrier. Ni mon fils, ni la caution n'ont reçu de courrier pour prévenir. Est-ce légal ?

Il était facile pour l'agence de refaire l'appartement à neuf du sol au plafond (j'ai des photos de l'appartement avant de le laisser et les murs sont propres, mais cela suffit-il ?)

Ce qui me tracasse aujourd'hui c'est de savoir comment faire annuler la caution compte tenu de la loi BOUTIN ?

Après, nous verrons pour l'état des lieux.

Dans l'attente de votre réponse

Cordialement