



Droit à la restitution de ma caution

Par **angeBB57**, le **02/06/2008** à **14:26**

En ce jour, mon ancien propriétaire a vendu mon appartement à son frère. De ce fait mon nouveau propriétaire me redonne un nouveau bail de 3 ans. Le nouveau bail s'est fait avec un notaire sans ma personne. L'ancien bail se faisait par le biais d'une agence immobilière et ce dernier a restitué ma caution au nouveau propriétaire d'un montant de 701.24 euro sans mon accord n'y aucune signature de ma part. Je précise que le montant de ma caution ne correspond pas au montant de mon nouveau loyer, qui est d'un montant de 474 euro avec charges. Il me semble aussi que la nouvelle loi dit: au 31/01/2008 le montant de la caution est ramener à 1 mois au lieu de 2 mois avant. Je pourrais bénéficier du FSL mais là tout m'est imposé sans signatures n'y accord!! Je sais pertinemment que l'agence immobilière n'avait pas le droit de restituer ma caution sans mon accord au nouveau propriétaire même si c'est son frère.

ai-ce que tout cela est légal? Merci d'avance.

Vous en souhaitant bonne réception,

angeBB57

Par **affairiste**, le **02/06/2008** à **17:35**

Bonjour,

Il faut voir, si le nouveau bail, est un renouvellement, une prorogation ou une reconduction.

En effet si le bail est prolongé ou renouvelé alors il s'agit du même contrat n'ouvrant pas droit

à l'application de la nouvelle loi.

La caution peut être transmise dans les deux cas précités, le contrat étant le même, le changement de propriétaire n'ayant aucune incidence sur le contrat et la situation du preneur.

Cordialement.

Par **angeBB57**, le **03/06/2008 à 13:00**

Bonjour,

Je tenais à vous remercier de votre réponse et merci pour m'avoir indiqué ces informations, qui me sont vraiment utiles avec mon nouveau propriétaire.

Donc, pour répondre à votre doute sur le nouveau bail, je suis en mesure de vous confirmer que c'est une reconduction du bail.

Cela change-t-il pour la transmission de la caution?

Aussi, doit-il comme même réaliser un état des lieux?

Parce que l'appartement où je vis depuis 10 ans, est en très mauvais état et des travaux s'imposent d'urgence. Travaux de site (mur de la SDB plaques au plâtre s'effritant voir tombant et les sols de tout l'appartement datent de 40 ans sans avoir été changés 1 seule fois).

Je souhaite participer aux travaux moyennement financiers des deux parties.

Pour conclure je voudrais bien être sûr que je suis dans les règles administratives, sans surprise.

Vous en souhaitant bonne réception,

Angebb57

Par **affairiste**, le **03/06/2008 à 20:00**

Bonjour,

Selon l'article 1743 du code civil : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le colon partiaire ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine.

(...)».

Le bail est donc transmis avec la vente de l'immeuble, cela ne fait aucun doute.

La caution étant considérée comme accessoire de la vente, elle est également transmise (Ass. plén. 6 décembre 2004). Cela par le biais de la qualification de la cession en cession de

créance (inutile de rentrer dans les détails). Selon l'article 1692 du code civil: « la vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque ». Ainsi la cession de créance induit cession des accessoires dont le cautionnement est un élément essentiel.

De plus, il s'agit d'une reconduction, la caution est donc normalement transmise.

L'état des lieux n'est pas utile, celui réalisé à l'origine peut être conservé et utilisé.

Pour ce qui est des travaux je vous conseille de prendre contact avec votre nouveau propriétaire afin de pouvoir en discuter. En effet devant la justice, seul un état véritablement déplorable pourra aller dans votre sens.

Attention, des solutions peuvent diverger, notamment pour ce qui est de la transmission de caution, cela ayant longtemps été discutée par les juges avant l'arrêt de l'assemblée plénière.

En espérant vous avoir aidé, Cordialement