



Restitution de documents de caution sur location d'un appart

Par **Alain**, le **26/12/2010** à **12:46**

Bonjour,

Je me suis porté garant pour la location d'un appartement pour ma mère. Nous avons résilié le contrat pour des raisons de santé de ma mère. L'état des lieux fait tout va bien pas de pb. Nous attendons la caution et nous sommes dans les délais (2mois). Par contre j'ai demandé la restitution de toutes les photocopies que j'ai fourni pour ma caution sur IRPP, RIB, attestations des organismes de retraites (revenus) ... etc ainsi que ceux de mon épouse et l'agence a refusé de me les restituer sous prétexte qu'il devait constituer des preuves de location pour le propriétaire en cas de contrôle fiscal.

Dans quelle mesure les documents de caution sont-ils nécessaires pour un contrôle fiscal? Je peux le comprendre pour justifier un locataire, ma mère en l'occurrence, mais plus pour le "cautionneur" puisque le propriétaire n'a plus besoin de garantie pour les loyers.

Faut-il une intervention du TI de Juvisy?

Merci, cordialement

Par **mimi493**, le **26/12/2010** à **13:07**

Je ne vois rien dans la loi qui interdise à l'agence de conserver les éléments dont vous parlez. En fait, je vois même plutôt un argumentaire pour les conserver : les loyers et charges se prescrivent par 5 ans, le bailleur a 5 ans pour agir contre la caution et le cas échéant, prouver qu'avoir accepté cette caution n'était pas négligent.

Par **Alain**, le **26/12/2010** à **15:16**

Merci de votre réponse, qui est déjà le début d'une piste mais celle ci est-elle votre avis personnel ou est-elle étayer par une loi ou une jurisprudence?

Une fois l'état des lieux contradictoire de sortie établi et signé par les parties, la caution rendue, aucun recours visant des faits avérés ne peut être requis par la suite, cela me semble du bon sens sinon c'est la porte ouverte à des querelles sans fin et surtout à refaire l'histoire après en avoir signé le constat.

Par **mimi493**, le **26/12/2010** à **15:23**

[citation]la caution rendue, aucun recours visant des faits avérés ne peut être requis par la suite[/citation]

Les loyers et charges se prescrivent en 5 ans. L'établissement de l'EDL et le remboursement du dépôt de garantie n'interdit nullement au bailleur de faire valoir ensuite ses droits notamment, et c'est courant, quand il aura le décompte des charges locatives pour 2010, c'est son droit le plus strict de faire la régularisation des charges (et c'est le droit de votre mère de l'exiger)

Il peut aussi avoir oublié de faire l'augmentation annuelle de loyer et réclamer le reliquat, il peut avoir oublié de faire payer la TEOM etc.

De même si votre mère s'aperçoit que le loyer avait été augmenté abusivement, elle peut exiger le remboursement

Le fait de rendre le dépôt de garantie n'est pas une renonciation à ses droits.

[citation]est-elle étayer par une loi ou une jurisprudence? [/citation]

Je ne connais aucune loi ni aucune jurisprudence allant dans votre sens.

La question est aussi : que croyez-vous qu'ils font avec les documents que vous avez transmis ? Que pensez-vous qu'on peut faire avec ses documents ?

Par **Junota**, le **26/12/2010** à **15:35**

Bonjour à toutes et tous.

"Techniquement", plusieurs documents -dont les engagements de caution- constituent des [s]annexes[s]/[s]/[s] au corpus du contrat, et dont ils forment partie intégrante (et intégrée). Il est donc normal que les annexes soient archivées avec le contrat principal, avec lequel elles "forment un tout".

Bien à vous.

[Un "Bonjour" spécial, Do-Mimi-I-4(?)-93]

Mimi493 = Domil ...

Par **Alain**, le **26/12/2010** à **15:50**

Ne sachant pas de quoi est fait l'avenir je souhaite me prémunir de toute utilisation possible et future à mon encontre. C'est un droit de précaution que je souhaite. L'agence immobilière n'étant pas un organisme public mais un agent économique sous-seing privé je n'ai pas la conviction que ces institutions ont un devoir "moral" allant au delà de leur propre intérêt financier. L'actualité récente renforce mes convictions en ce domaine.