Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Décès propriétaire, fils bailleur et APL locataire

Par Baudelaire

Bonjour à tous et pardon par avance pour le message un peu long.

Ma mère loue depuis plus de 25 ans un appartement pour lequel le loyer a toujours été payé normalement. A plusieurs reprises, son propriétaire, un personnage caractériel et incorrect, a causé problème quant au non-respect de ses devoirs de propriétaire. Les relations se dégradent.

Là, il s'agit de l'attestation de loyer qu'il est tenu de renvoyer à la CAF chaque année afin que ma mère perçoive son allocation logement. Il prétend ne pas avoir reçu le document, incombe la faute à la CAF et quand ma mère, qui est une personne âgée qui a du mal à se défendre ?ose? lui rappeler ses devoirs, il commence à monter le ton, opère une forme de terrorisme verbal, menace de vendre l'appartement, lui raccroche au nez, etc

L'allocation logement de ma mère est suspendue depuis le mois de janvier et je vous laisse imaginer les conséquences pour elle étant donné qu'elle a une petite retraite.

En remplacement du formulaire non reçu, la CAF a demandé une attestation sur l'honneur que les loyers sont à jour. Le propriétaire a fini par nous fournir (tardivement et après moult conversations téléphoniques qui ne se sont pas très bien passé) ce papier en juillet mais les délais actuels de traitement de la CAF sont en moyenne de 4 mois (ainsi, ils traitent actuellement les courriers du mois d'avril) et nous n'attendons pas une régularisation avant Octobre au moins.

L'appartement loué est au nom de sa mère, décédée depuis plus de 20 ans. De fait, les enfants deviennent les héritiers du bail sans qu'il soit nécessaire que ce dernier soit refait, d'après ce que j'ai pu lire au niveau de la loi. Ainsi, ce monsieur gère l'appartement de sa mère et il a le droit.

Cependant, le changement de nom auprès de la CAF en l'occurrence n'a jamais été fait. Et la CAF envoie toujours à ce monsieur les courriers au nom de sa mère. Et ni sur sa boîte aux lettres, ni sur sa sonnette ne figurent le nom de sa mère (c'est logique), il y figure le sien (c'est logique aussi). Par conséquent, il est logique là encore que le facteur ne puisse distribuer les courriers au nom d'une mère qui n'apparaît nulle part dans le bâtiment, ce qui explique que le propriétaire ne reçoive pas les courriers de la CAF (de manière aléatoire puisque le problème ne s'est pas toujours produit).

La prochaine attestation de loyer va être envoyée d'ici le mois de novembre et il n'est pas question que ma mère subisse de nouveau les inconvénients fâcheux d'une situation dont elle n'est pas responsable.

Je compte donc suggérer au propriétaire par courrier qu'il régularise sa situation puisque cette dernière a des conséquences sur la situation de ma mère. Mais je ne peux l'obliger en rien à part dans l'immédiat faire figurer le nom de sa mère sur la boite aux lettres.

Mais je m'interroge sur un point. Lors d'une conversation téléphonique, il a semblé soucieux que je ne dise pas à la CAF que l'appartement est toujours au nom de sa mère. Aussi, ma question est la suivante : juridiquement et bien que les héritiers deviennent naturellement bailleurs lors du décès du parent sans qu'il soit nécessaire de passer par une procédure administrative, a-t-il le droit de faire ce qu'il fait ? Est-il obligé d'aviser la CAF du décès de sa mère ? Aurait-il dû, dans la mesure où il est devenu bailleur, en aviser la CAF ? A-t-il quelque intérêt à gagner à ne pas l'avoir fait ?

J'ajoute qu'il signe en général lesdites attestations de loyer avec la signature de sa mère en mettant P/0 avec son nom et sa signature en dessous en précisant que c'est le fils. Mais la mère étant décédée, est-ce légal ?
Quels moyens de pression le Droit me permet d'utiliser dans le seul but que ma mère cesse d'être pénalisée alors que la responsabilité en incombe entièrement au propriétaire ?

Nous envisageons de faire déménager ma mère, ce qui est un stress énorme à son âge mais nous n'avons pas le choix en attendant de lui rappeler ses devoirs et les conséquences de ses manquements.

Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il est aussi possible que la succession de la mère du bailleur n'ait pas été réglée, pour X raisons.
Ou bien qu'il ne souhaite pas faire officialiser la mutation pour éviter de payer les droits de succession.
Mais votre principal problème est surtout la négligence par rapport aux déclarations à la CAF.
Prenez contact avec la CAF qui doit savoir vous conseiller utilement.
Vous avez aussi l'ADIL qui peut vous aider dans les relations avec ce bailleur.

Par Baudelaire

En effet, la succession n'a pas été réglée et la situation nous a toujours été rapportée de manière très sibylline. Il y aurait une demi-s?ur également comme héritière. Des actions troubles par rapport à sa situation personnelle ont déjà été menées il y a 2 ans comme par exemple "je dois donner le congé de l'appartement mais ne vous inquiétez pas, c'est pour les papiers par rapport à ma demi-soeur, vous ne quittez pas l'appartement, etc etc". Pour autant, ma mère a bien reçu la lettre avec accusé de réception de son congé. Dans la mesure où cela n'a de fait pas été suivi d'effet, je ne pense pas que son courrier ait encore une valeur juridique et qu'il pourrait se servir de ce courrier caduc pour mettre dehors ma mère pour quelque raison que ce soit en disant "ah mais je vous ai déjà donné congé il y a 2 ans" (d'autant plus s'il a durant ces deux années continué à encaisser normalement les loyers chaque mois). Mais tout de même, voyez comme c'est trouble là aussi.

Je vais en effet me tourner vers l'ADIL sous votre conseil et je vous remercie pour votre réponse.

Peut-être une question supplémentaire. Etant donné les relations dégradées et que nous n'avons aucune confiance en ce propriétaire, j'envisage de faire appel à un huissier de justice pour l'état des lieux de sortie quand ma mère partira. La loi l'autorise et il devra s'acquitter de la moitié des frais, est-ce exact ?

Par yapasdequoi

Si vous faites appel à un huissier, vous devrez le payer. Ce n'est qu'en cas de litige que l'huissier est à frais partagés.
Vous pouvez refuser l'état des lieux par le bailleur, dans ce cas IL fera appel à un huissier et donc ce sera à frais partagés.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696[/url]
Ou alors il n'y aura pas d'état des lieux.
Mais dans ce cas, veillez à bien avoir un reçu pour les clés.

Par Baudelaire

Très bien. Merci mille fois pour ces renseignements précieux.