



Annulation location saisoniere par proprio

Par **cityze**, le **27/08/2013** à **17:02**

Bonjour.

J'ai loué une maison de vacances pour une semaine, le propriétaire m'appelle 5 jours avant pour annuler la location.

Il me renvoi mon cheque d'arrhes avec un petit mot s'excusant.

Je le rapelle pour lui dire qu'il me doit une indemnité, mais il ne veut pas payer et me dis que je pouvais porter plainte que ca me reviendrais plus chere que ce qu'il me doit... ya de la mauvaise foi dans l'air.

J'ai donc envoyer une lettre recommandé de mise en demeure de payer les indemnité qui me sont dû.

Toujours pas de nouvelles.

A votre avis, je dois saisir le greffe du tribunal de proximité pour qu'il me rembourse ?

Les demarches vont me revenir chere ?

(sachant que c'est a l'autre bout de la france, que j'aurais des frais de transport pour la presentation devant le juge)

Et sachant qu'il a annulé 5 jours avant et que nous ne sommes pas parti en vacances du coup, puis je demander des dommage et interet pour prejudice morale ?

Merci

Par **Lag0**, le **27/08/2013** à **17:13**

Bonjour,

A vérifier dans le contrat de location les modalités d'annulation par le bailleur.

Mais déjà, s'il s'agit bien d'arrhes, le bailleur devait, non pas vous renvoyer votre chèque, mais vous en envoyer un de 2 fois la valeur des arrhes.

En effet, lorsque des arrhes sont laissés en garantie, l'acheteur (ou le preneur) peut se dédire en perdant les arrhes et le vendeur (ou bailleur) en remboursant 2 fois les arrhes.

Si le bailleur ne veut rien entendre, il vous faudra saisir le tribunal d'instance du lieu de la location ou du lieu de résidence du bailleur (le tribunal d'instance a compétence exclusive pour les litiges issus de baux d'habitation, sauf en ce qui concerne le dépôt de garantie de moins de 4000€ qui reste compétence du juge de proximité).

Par **cityze**, le **27/08/2013** à **17:23**

Merci pour votre réponse rapide

Oui il s'agit bien d'arrhes.

Dans le paragraphes "Annulation" du contrat il est écrit:

"La signature du contrat engage les deux parties de manière irrévocable. Aucune résiliation n'est possible sauf accord écrit des parties. Si le Preneur renonce à la location, il reste redevable de la totalité du loyer."

Rien en ce qui concerne le bailleur.

Mais l'article 1590 du code civil est valable dans ce cas ?

Merci

Par **Lag0**, le **27/08/2013** à **18:29**

Ce contrat est mal rédigé puisqu'il invoque un engagement irrévocable d'un coté et des arrhes de l'autre.

Lorsque l'engagement est irrévocable, on parle d'acompte et non d'arrhes.

Si l'on tient compte de l'irrévocabilité de l'engagement, le bailleur ne pouvait pas annuler la location, donc plus encore que les arrhes, il vous doit un dédommagement pour n'avoir pas respecté le contrat. A vous de demander ce dédommagement sous forme de dommages et intérêts devant le juge. Il faudra chiffrer le préjudice. On peut déjà partir sur le cout total prévu de la location, voir plus, à vous de voir et de justifier...

Par **cityze**, le **27/08/2013** à **19:05**

Donc le terme "arrhes" pour la reservation se transforme en "acompte" par rapport a l'irrevocabilité ? Ca passera comme ca au tribunal ?

Et le fait que je lui avait envoyer un cheque comme arrhes et qu'il n'a pas encaisser ce cheque comme convenu, ca sera considerer comme acompte ?

Merci

Par **Lag0**, le **27/08/2013** à **19:08**

Ici, vous pouvez faire abstraction de la définition arrhes / acompte et attaquer uniquement sur le non respect du contrat par le bailleur puisque le contrat indique clairement qu'il y a engagement irrévocable.

Par **cityze**, le **27/08/2013** à **19:22**

Ok je vous remercie.

Vous pensez que le juge plaidera en ma faveur sur un probleme comme celui la ?

Par **Lag0**, le **27/08/2013** à **19:31**

Je ne suis pas devin, mais vous avez toutes vos chances. Le bailleur rompt le contrat, alors qu'il n'en avait pas le droit, seulement 5 jours avant le début de la location. Le préjudice est certain...

Par **cityze**, le **27/08/2013** à **20:43**

Merci beaucoup. Je vais faire ce qui doit etre fait fait alors.

Merci pour votre aide.

Bonne soiree

Par **cityze**, le **28/08/2013** à **17:28**

Re bonjour,

J'ai encore une question.

Le contrat peut etre rompu si les 2 parties se mettent d'accord.

On m'a mise au pied du mur en me disant qu'il ne pouvais plus me louer. C'est etre d'accord avec eux pour l'annulation ? Pour ma part je ne pense pas.

Une autre question me vient,

Avec la lettre de mise en demeure de me renvoyer le cheque d'arrhes et payer les indemnités qui me sont dû, que je leur ai envoyé en A.R, cette lettre peut elle se retourner contre moi au moment du jugement ?

Car j'y parle d'indemnité pour les arrhes, pas de l'engagement irrevocable.

Merci