



Desistement d'une location saisonnières

Par **capa**, le **21/08/2013** à **18:49**

[fluo]Bonjour[/fluo]

Je suis propriétaire d'un meublé à la mer. Un locataire ayant réglé les arrhes m'a informé qu'il ne viendrait pas le jour prévu de son arrivée. Les closes du contrat signé par les deux parties précisent que le locataire versera la différence entre les arrhes et l'équivalent du loyer total si le désistement du locataire à lieu moins d'un mois avant la prise d'effet du bail.

Le locataire ne semble pas vouloir payer le reste du loyer. Que dois-je faire maintenant ? Et dans quel ordre ?

Merci pour votre aide.

Par **moisse**, le **21/08/2013** à **19:52**

[fluo]Bonjour[/fluo]

Le principe des arrhes est de permettre aux 2 parties de ne pas donner suite au contrat primitif en perdant pour l'une le montant et pour l'autre le double.

La clause me semble donc excessive et contraire à l'esprit du système.

Comme c'est vous qui avez stipulé je crains que cette disposition ne se retourne contre vous dans le cas présent.

Peut-être pour éviter une telle situation devriez-vous à l'avenir demander un acompte en précisant que vous acceptez en conservant l'acompte un dédit jusqu'à un mois de la prise d'effet du bail.

Par **capa**, le **23/08/2013** à **13:24**

Merci pour cette réponse.

J'ai finalement demandé une consultation à un avocat. Le locataire doit régler la différence car la clause pénale était clairement inscrite dans le contrat qu'il a lu, approuvé et signé.

Je dois maintenant mettre le "locataire" en mise en demeure de régler ce qu'il doit par lettre recommandée et s'il ne le fait pas dans le temps imparti, l'assigné devant le tribunal d'instance du lieu de l'immeuble.

Ces informations seront peut-être utiles à d'autres propriétaires.

Par **Lag0**, le **23/08/2013** à **13:29**

Bonjour,

Désolé, mais je rejoins moisse.

La définition même des arrhes est de permettre à chacun des contractants de se désister, celui qui a versé les arrhes en les perdant et celui qui les a encaissés en les rendant au double.

Votre contrat est donc mal formulé puisqu'il associe arrhes à clause pénale.

A mon sens, la clause pénale est ainsi rendue de nul effet.

Nous verrons bien ce qu'en dira le juge, mais je trouve votre avocat fort optimiste de vous pousser ainsi dans une procédure au résultat plus qu'aléatoire.

Par **capa**, le **23/08/2013** à **15:44**

Bonjour,

J'ai pris contact avec un avocat pour justement avoir un avis éclairé et votre réponse me laisse perplexe. Qu'est-ce à perdre à me lancer dans une telle procédure ? Quel type de contrat dois-je adopter pour éviter de me retrouver de nouveau dans une telle situation (sans locataire et sans possibilité d'essayer de relouer) ?

Par **moisse**, le **23/08/2013** à **16:14**

Hello,

Faites comme je vous l'ai indiqué.

Le contrat est systématiquement établi avec acompte. De ce fait la location est définitive, et en cas d'incident vous êtes libre de faire une remise gracieuse ou non, avec les conditions qui vous agréent.