



## Différence entre annonce agence et bail signé

Par **virginiedutang**, le **25/07/2008** à **14:50**

Bonjour,

Je vous écris car mon amis et moi-même sommes bien embetés. Voici les faits :

Nous souhaitions emménager ensemble ce début d'année et notre principal critère dans notre recherche de location était la présence d'un garage.

Le 23 mars 2008, sur le site seloger.com je trouve une annonce à savoir F3 + cave + garage = 900euros cc. Après visite avec les anciens locataires, nous faisons le dossier. Dossier accepté on se rend à l'agence pour signer le bail.

Le 5 juin, jour de l'état des lieux, on nous remet les clés de l'appartement et du garage.

Tout allait bien jusqu'à ce jour 23 juillet où l'agence nous envoie un courrier expliquant que pour le garage il y a un bail complémentaire et que pour le conserver ça nous coûterai 60euros hors charge par mois!!!

Surpris, on vérifie le bail et là on s'aperçoit qu'en face de « présence de garage » il n'y a rien d'inscrit (Ni oui, ni non). En fait, nous n'avions pas fait attention car il n'y avait rien de marqué non plus pour la cave, le balcon, l'ascenseur...et que nous avions l'annonce en tête!

Si on ne signe pas ce contrat, ils veulent qu'on leur rende les clés.

Je trouve qu'il y a un abus de l'agence : Même si ce n'est pas inscrit dans le bail, l'annonce nous disait qu'il y avait un garage compris et sur l'état des lieux, il est inscrit qu'on nous a remis les clés! On n'est pas des voleurs mais l'agence n'est pas professionnelle. Si on avait su on aurait pris un autre logement car là, ça nous coute trop cher!

Qu'est ce que vous me conseillerez de faire ?

Puis-je dire que je considère le garage comme accessoire à l'habitation? Et dans ce cas qu'est ce que je risque?

Si je ne signe pas et que je ne rend pas les clefs, qu'est qui peut se passer?

Par **superve**, le **25/07/2008** à **15:10**

Bonjour,

Avez vous en votre possession des documents datant de la signature du bail et sur lesquels le garage est mentionné (annonce, fiche descriptive etc, qu'ils émanent de l'agence ou des précédents locataires) ??????

Dans l'attente.

Par **virginiedutang**, le **25/07/2008** à **15:49**

Malheureusement, non! Quand j'ai donné le dossier à l'agence j'ai joints l'annonce papier que l'agence m'avait donnée. J'ai uniquement la photo qui était présente sur le site en date du 23/03/08 puisque je l'avais gardé pour la montrer à mon amis.

Je ne sais pas si je peux la récupérer à l'agence immo ou via le site internet . L'agence a-t-elle obligation de conserver les annonces émises?

Par **superve**, le **25/07/2008** à **16:27**

RE.

Sans douter de votre bonne foi, la difficulté pour vous, le cas échéant devant un tribunal, va être de prouver que vous aviez conclu un bail en pensant avoir un garage.

Dans votre message vous dites :

"Tout allait bien jusqu'à ce jour 23 juillet où l'agence nous envoie un courrier expliquant que pour le garage il y a un bail complémentaire et que pour le [s]conserver [/s]ça nous coutera 60euros hors charge par mois!!! "

Pourriez vous recopier ce passage de ladite lettre ???

merci d'avance.

Par **virginiedutang**, le **28/07/2008** à **18:22**

J'ai demandé une information à un avocat et voilà ce qu'on me répond.

Quand pensez-vous? L'agence aurait-elle l'obligation de présenter l'annonce qu'elle avait

publiée?

"l'argumentation de l'agence est un peu simpliste. vous avez signé un contrat sur la base d'une annonce commerciale, celle ci vous a transmis les clefs du bien du garage et de la cave pour le prix annoncé dans l'offre.

des lors on est en droit d'invoquer que le contrat est parfait par la signature du contrat et la remise des clefs. (accord sur la chose et le prix )

car si on suit le raisonnement de l'agence, vous ne pourriez utiliser l'ascenseur, la cave car non mentionnées dans le bail... c'était a elle de préciser la désignation des locaux et équipements. Ce qu'il faut retenir : On vous aurait présenté le bien sans garage au même prix, vous n'auriez peut-être pas signé le contrat.. et oui et là on se rapproche du dol. Votre argumentation doit évidemment soulever que le garage était compris dans le bail ( accessoire a la location ) et que la présence de ce garage était un des éléments essentiels a la signature du contrat.

on vous aurait présenté le bien sans garage au même prix, vous n'auriez pas contracté.

Première hypothèse : le contrat de bail est ambigu. Quid du garage ? L'annonce commerciale peut alors être utilisée pour lever l'ambiguïté et le garage doit être entendu comme inclus dans le bail pour un loyer total de 900 euros.

Deuxième hypothèse : l'acte signé est suffisamment clair pour qu'on doive admettre qu'il ne porte que sur l'appartement à l'exclusion du garage. (Accord sur la chose et le prix en la matière et caractère parfait du contrat) En ce cas, le contrat signé fait normalement la loi entre les parties, ce qui donnerait raison à l'agence. Mais le locataire pourrait toutefois invoquer une manoeuvre dolosive fondée sur le fait qu'il s'est fié à l'annonce commerciale incluant le garage et qu'il a signé en confiance sur les explications données par l'agent immobilier. Si le litige devait être porté devant la justice, le juge apprécierait selon la personnalité du preneur : l'erreur commise en signant l'acte sans lecture attentive au préalable est-elle excusable ? Si le preneur n'a qu'un niveau d'instruction élémentaire, oui, mais s'il est professeur de droit, non. Entre ces deux extrêmes, l'issue est incertaine.

Reste l'inexactitude de l'annonce. Dans le cadre pénal, de la part de l'agent immobilier, c'est une publicité mensongère. Dans le cadre civil, ce pourrait être un fait portant préjudice et donnant lieu à indemnité réparatrice. Petit rappel sur le sujet :

La publicité est partout : dans les médias, dans les magasins, dans la rue... sa raison d'être est de faire vendre. Mais peut-on tout promettre pour attirer la clientèle ? Non, la publicité trompeuse est réprimée et la publicité comparative réglementée. Les mesures destinées à assurer la sincérité de la publicité tendent concurremment à protéger le consommateur contre certaines formes de tromperie et à maintenir un climat de saine concurrence entre commerçants en les empêchant d'user de fallacieuses promesses pour attirer le consommateur. Les articles L.121-1 à L.121-15 qui suivent ont pour but d'encadrer les pratiques commerciales que représentent la publicité trompeuse (art. L.121-1 à L.121-7) et la publicité comparative (art. L.121-8 à L.121-14).

Art. L.121-1 - Est interdite toute publicité comportant, sous quelque forme que ce soit, des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur, lorsque celles-ci portent sur un ou plusieurs des éléments ci-après ; existence, nature, composition, qualités substantielles, teneur en principes utiles, espèce, origine, quantité, mode et date de fabrication, propriétés, prix et conditions de vente de biens ou services qui font l'objet de la publicité, conditions de leur utilisation, résultats qui peuvent être attendus de leur utilisation, motifs ou procédés de la vente ou de la prestation de services, portée des engagements pris

par l'annonceur, identité, qualités ou aptitudes du fabricant, des revendeurs, des promoteurs ou des prestataires.

Art. L.121-2 - Les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, ceux de la direction générale de l'alimentation du ministère de l'agriculture et ceux du service de métrologie au ministère de l'industrie sont habilités à constater, au moyen de procès-verbaux, les infractions aux dispositions de l'article L.121-1. Ils peuvent exiger de l'annonceur la mise à leur disposition de tous les éléments propres à justifier les allégations, indications ou présentations publicitaires. Ils peuvent également exiger de l'annonceur, de l'agence de publicité ou du responsable du support la mise à leur disposition des messages publicitaires diffusés. "