



## Problème de bail et de caution non rendue

Par **Pierre65**, le **07/09/2009** à **11:43**

Bonjour,

Sachant que Les locations de logements vides à usage d'habitation principale sont régies par la loi du 6 juillet 1989 (articles 1778 du code civil). Selon l'article 3 de cette loi, modifié par la loi du 21 juillet 1994, « le contrat de location est établi par écrit », et meme manuscritement il y a des mentions tres précises a inclure.

Une amie a voulu louer un appartement et a versée une caution de un mois de loyer, pourtant elle apres réflexion, elle a préféré s'orienter sur une autre logement, elle n'a pas mis les pieds une seule fois dans l'appartement mais la propriétaire qui a encaissée la caution refuse de lui rendre, selon elle cette dernière la somme compenserai en quelques sortes une rupture de réservation pour le mois de septembre puisque du coup elle n'a pas loué son appartement a quelqun d'autre...

Comme je l'ai dit le bail doit comporter des éléments précis, et les lettres informelles échange n'ont pour moi pas valeur de bail, vu leur caractère laconique...

Que pensez vous de cette affaire ?

En vous remerciant par avance du temps que vous prendrez...

Pierre

Par **Berni F**, le **07/09/2009** à **12:11**

Bonjour,

juridiquement, je dois avouer que je n'ai pas de certitude.

ceci dit, il me semble évident que le propriétaire à subi une perte du fait de ce désistement, aussi, en tant que propriétaire et en l'absence de contrat écrit ou autre stipulant la fonction du versement, je considérerais qu'il s'agit d'arrhes et refuserais de les rendre sans qu'un jugement me l'ordonne.

<http://snipurl.com/rnhd9> [www\_legifrance\_gouv\_fr]

maintenant, si le propriétaire explique qu'il s'agissait de la "caution" dont l'objet n'est que de couvrir les éventuels dégâts occasionnés... je dirais que vous avez peut être une chance.

attention cependant : en cas de saisie de la justice, vous pouvez être condamné aux dépens, à dédommager la partie adverse et même à une amende si le juge estime que votre recours est "abusif".

Par **cloclo7**, le **07/09/2009** à **22:07**

pour moi tant que le bail n'est pas signé, la caution n'est pas due !  
il est parfaitement possible de choisir un appartement d'en informer le propriétaire puis de changer d'avis avant la signature du bail, tout comme il est possible de choisir son locataire puis de changer d'avis avant la signature du bail.

il y a deux solutions :

- soit il y a eu remise des clés et votre amie se trouve dans une situation d'un bail verbal et une certaine somme d'argent peut être due pour le temps où elle a eu les clés,
- soit il n'y a pas eu de remise des clés, donc pas de remise de la chose, donc pas de contrat de bail, la caution n'est pas due, les arrhes ou acomptes doivent être très précisément décrit au contrat de location.

si votre amie est en mesure de rapporter la preuve que la somme d'argent qu'elle a versée est une caution elle est parfaitement en droit de récupérer cette dernière ou au moins une partie si on assimile la caution à une clause pénale.

en gros je lui conseille d'adresser un courrier recommandé ar en demande le remboursement des sommes sous un délai de 8 jours, à défaut saisine du tribunal d'instance du lieu de domicile de la défenderesse, si la somme réclamée est inférieure à 4000,00 € le juge compétent est le juge de proximité sinon supérieur c'est le tribunal d'instance.  
cette saisine peut se faire par une simple déclaration au greffe.