



Rétractation du bailleur après signature

Par **Sandra**, le **12/10/2011** à **09:20**

Bonjour,

Mon propriétaire a décidé de se rétracter 4 jours après la signature de mon bail, au moment de verser le dépôt de garantie et la caution, parcequ'il s'est indigné que je lui présente un dossier Locapass.

Alors que suite à la signature du bail, j'ai entrepris les démarches nécessaires à mon entrée dans l'appartement et la résiliation de mon ancien logement, je me retrouve aujourd'hui à devoir trouver un nouveau logement en moins d'un mois.

Ma question est donc la suivante: un propriétaire a-t-il le droit de stopper la transaction de location après signature du bail?

Merci par avance pour votre aide.

Sandra

Par **chris_ldv**, le **12/10/2011** à **12:01**

Bonjour,

Une partie au contrat (bailleur ou locataire) s'engage en signant le contrat.

Maintenant pour engager une action en justice c'est à vous de prouver que le bailleur refuse de remplir ses obligations, ce qui semble délicat tant que vous n'avez pas rempli les vôtres.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **12/10/2011 à 22:19**

En quoi le locataire n'a pas rempli ses obligations ?

Par **chris_ldv**, le **13/10/2011 à 05:08**

Bonjour,

Le locataire doit verser le dépôt de garantie et également être en mesure de prouver avoir fourni une caution, lorsque le bail le prévoit.

Dans la pratique, sauf cas rare d'un bailleur inconscient, le contrat de bail contient des clauses suspensives et le bail ne devient valide qu'après:

- 1) le versement d'avance du premier mois de loyer
- 2) le versement d'avance d'un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer
- 3) la mise à disposition par le locataire au bailleur d'un acte de caution engageant la responsabilité d'un tiers solvable pour les éventuels difficultés de paiement ultérieures

Or cela ne semble pas être le cas, donc la validité du contrat de bail risque d'être difficile à prouver.

Cordialement,

Par **mimi493**, le **13/10/2011 à 13:12**

Les dites clauses suspensives étant évidemment illicites donc sans la moindre valeur pour une location vide.

En cas de signature du bail et non paiement du dépôt de garantie, le bailleur doit, si le bail contient une clause résolutoire sur le dépôt de garantie, envoyer un commandement de payer visant la clause résolutoire et suivre la procédure normale dans ce cas.

Par **chris_ldv**, le **13/10/2011 à 14:40**

Bonjour,

Quelques précisions semblent nécessaires:

Clause résolutoire = le contrat est valide mais se termine si la condition stipulée par la clause

est réalisée.

Les clauses résolutoires d'un bail sont limitées par la loi.

Clause suspensive = le contrat n'est pas valide tant que la condition édictée dans la clause n'est pas réalisée.

Les clauses suspensives sont librement définies par les parties au contrat dans la mesure où elles n'entrent pas en contradiction avec des mesures d'ordre public.

Donc si le contrat de bail stipule une condition suspensive du paiement du premier mois de loyer et du dépôt de garantie par le locataire au bailleur (comme la quasi totalité des contrats de bail rédigés par un bailleur dont le QI est plus élevé que celui d'une huitre) alors le non paiement par le locataire entraîne la nullité du document, CQFD.

Cordialement,