



800€ versés, pas de clefs, pas de bail ! Que faire ?

Par **Dinette**, le **19/04/2013** à **22:27**

Bonsoir et merci pour vos réponses qui me seront d'une grande utilité.

Nous avons décidés de louer afin de revenir en France.

Nous habitons actuellement en Espagne.

Nous avons déniché une petite maison et comme nous ne pouvions nous déplacer, nous avons fait parvenir un virement bancaire de caution de 400€ (réservation).

Nous devons à la suite y aller très rapidement. Un empêchement indépendant de notre volonté nous a contraint de rester plus longtemps en Espagne.

Afin d'éviter tout problème, nous avons donc envoyé après réflexion et à sa demande un virement de 400€ correspondant à un mois de loyer afin de prouver notre bonne foie.

A réception du second virement, la propriétaire nous téléphone pour nous signaler qu'elle ne veut plus louer et qu'elle allait nous renvoyer la caution, ensuite, elle se ravise et décide de tout garder en prétextant que les sommes versées correspondraient à deux mois de location saisonnière, que nous sommes quitte et qu'elle a déjà reloué la maison.

Nous sommes choqués et ne savons vers qui nous tourner.

Nous n'avons pas signé de bail et n'avons jamais eu les clefs de la maison. QUE PEUT ON ESPERER ? Merci d'avance.

Par **Lag0**, le **19/04/2013** à **22:58**

Bonjour,

Vous ne précisez pas quel type de location était prévue.

Si c'est une location à titre de résidence principale, le bailleur n'avait pas le droit de vous

demander d'argent avant la signature du bail. Il doit donc immédiatement vous rembourser les sommes indument encaissées.

Pour ce faire, vous lui envoyez une LRAR de mise en demeure de vous rembourser sous 8 jours.

Sans effet, vous saisissez le tribunal d'instance.

Par **Dinette**, le **19/04/2013** à **23:11**

Merci LagO, oui, il s'agit bien d'une location à titre de résidence principale.

Mais sans réponse de sa part, dois je saisir le tribunal d'instance du lieu de la location ?

Merci.

Par **Lag0**, le **19/04/2013** à **23:15**

Le tribunal du lieu où réside le bailleur (ce lieu peut être différent de celui de la location).

Par **Dinette**, le **19/04/2013** à **23:31**

Merci beaucoup, c'est bien le même tribunal, mais l'adresse exacte de la propriétaire, je ne l'ai point, je peux lui faire parvenir à son ancienne résidence principale qui est la maison en question et le facteur fera suivre ou bien dois me renseigner pour connaître son domicile actuel ? Merci.

Par **moisse**, le **20/04/2013** à **09:56**

Bonjour,

Je crois que le code de l'organisation judiciaire prévoit la compétence exclusive du tribunal d'instance (R221-38) et du lieu de l'immeuble (R211-48).

Point à vérifier car une erreur de compétence a toujours des conséquences fâcheuses.

Par **Dinette**, le **20/04/2013** à **10:58**

Je vais essayer de trouver une réponse, merci Moisse et bonne journée.

Le problème survenu nous a un peu déstabilisé.

Par **Dinette**, le **20/04/2013** à **11:36**

J'ai oublié de signaler que la maison était partiellement meublée, cela change t'il quelque chose en matière de jurisprudence ? Merci.

Par **Lag0**, le **20/04/2013** à **11:38**

Ici, il n'y a pas eu de bail, donc on ne peut pas parler de lieu de l'immeuble. Il y a saisie du tribunal contre un défendeur et c'est le tribunal du lieu de résidence du défendeur qui est compétent, non ?

Par **Dinette**, le **20/04/2013** à **11:52**

De toute façon, le lieu de la maison à la location et le lieu de résidence de la propriétaire dépendent du même tribunal.

Mais ce qui me pose problème (car je viens juste d'y penser) c'est que la maison était partiellement meublée.otre texte ici pour répondre ...

Par **moisse**, le **20/04/2013** à **15:54**

Ici il n'y a pas de bail écrit.

Mais suffisamment d'éléments pour confirmer son existence.

C'est pourquoi, bien que le hasard facilite les choses,j'ai préconisé conformément aux art. 44 et 46 du code de procédure civile la saisine du lieu où le litige pouvait être rattaché.

Par **Dinette**, le **20/04/2013** à **19:07**

Nos échanges ont toujours été par mails et par téléphone. J'ai concervé les mails qui pourraient éventuellement servir, mais est ce suffisant ?

Par **Lag0**, le **21/04/2013** à **08:37**

[citation]Ici il n'y a pas de bail écrit.

Mais suffisamment d'éléments pour confirmer son existence. [/citation]

Ah, je serais curieux de connaitre les éléments qui confirment l'existence d'un bail ?

Pour prétendre à un bail verbal, il faudrait au moins démontrer le commencement d'exécution de celui-ci, donc au moins l'emménagement du locataire dans les lieux.

Par **Lag0**, le **21/04/2013** à **08:51**

[citation]J'ai oublié de signaler que la maison était partiellement meublée, cela change t'il quelque chose en matière de jurisprudence ? Merci.

[/citation]

Bonjour,

"Partiellement meublée", cela ne signifie rien.

Une location est soit meublée, soit vide.

Pour pouvoir être qualifiée de meublée, une location doit l'être suffisamment pour que le locataire puisse venir s'installer avec juste sa valise, elle doit donc être équipée correctement en meubles, vaisselle, etc.

Par **moisse**, le **21/04/2013** à **09:06**

[citation]Ah, je serais curieux de connaître les éléments qui confirment l'existence d'un bail ? Pour prétendre à un bail verbal, il faudrait au moins démontrer le commencement d'exécution de celui-ci, donc au moins l'emménagement du locataire dans les lieux.

[/citation]

CPC art. 44 :

En matière réelle immobilière, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble est seule compétente.

CPC art. 46

Le demandeur peut saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur :

- en matière contractuelle, la juridiction du lieu de la livraison effective de la chose ou du lieu de l'exécution de la prestation de service ;
- en matière délictuelle, la juridiction du lieu du fait dommageable ou celle dans le ressort de laquelle le dommage a été subi ;
- en matière mixte, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble ;
- en matière d'aliments ou de contribution aux charges du mariage, la juridiction du lieu où demeure le créancier.

==

Tout est dit.

Par **Dinette**, le **21/04/2013** à **10:43**

Dois je comprendre que le fait d'être meublée ou non ne change rien à la donne, mais que l'on doit être en mesure de prouver que la propriétaire voulait bien louer à l'année.

Que puis réclamer réellement ? D'après les dires de la propriétaire, il y a bien un locataire dans les lieux !!!

La procédure est elle longue ?

Puis je envoyer certains documents en MP pour une réponse plus personnelle. Merci