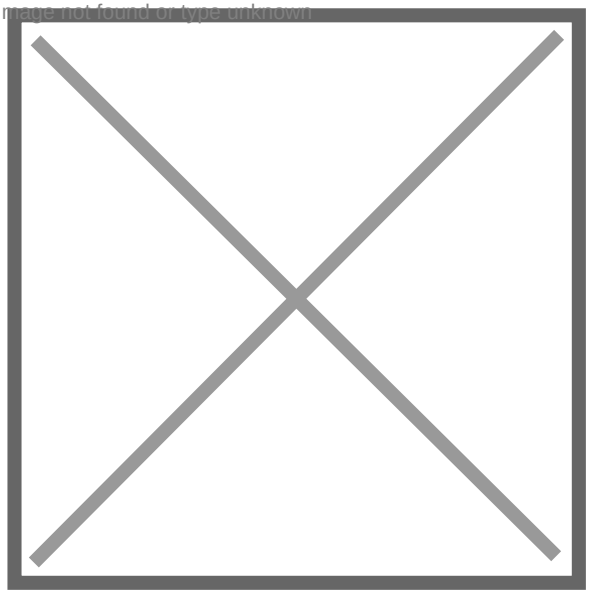
Image not found or type unknown



Garant qui refuse de signer le bail

Par **Melane777**, le **02/03/2018** à **22:28**

Bonjour, situation spéciale peut être...

Dossier accepté par agence si garant.

J'ai trouvé un ami garant (marié). Il a fourni pièce d'identité + avis imposition mais n'a rien signé.

J'ai signé le bail (uniquement moi) et chèques donnés (dépôt garantie, loyers, frais d'agence).

Bientôt état des lieux, l'agence me dit qu'il faut : acte de cautionnement signé par mari et femme.

Seulement la femme de mon ami est réticente à l'idée de signer et m'a dit qu'elle préfère ne pas signer.

Agence me dit dossier incomplet dossier refusé. Seulement je n'avais donné que les documents du mari et j'avais dit que j'avais comme garant LE MARI.

Agence me dit bail signé frais d'agence dûs 1er loyer dû mais dossier refusé.

Seul le mari m'avait donné une copie avis imposition et pièce identité, l'autre non. Il n'avait rien signé.

Agence me dit conserver 1 loyer + frais d'agence y compris état des lieux...

Par **nihilscio**, le **03/03/2018** à **01:03**

Bonsoir,

Le contrat a été conclu sous la condition suspensive d'une garantie apportée par un tiers. La condition n'ayant pas été réalisée, le contrat n'a pas pris effet et le bailleur ne peut conserver aucun loyer.

Quant à l'agence, elle ne peut percevoir de rémunération qu'après conclusion définitive, c'est à dire une fois les conditions suspensives réalisées.

On doit vous rembourser intégralement. Vous n'auriez pas du faire de paiement anticipé.

Par **Lag0**, le **03/03/2018** à **09:35**

Bonjour,
Vous dites avoir signé le bail, mais avez-vous, vous, un exemplaire de ce bail signé du bailleur ?
Si oui, c'est trop tard, le bailleur ne peut plus revenir dessus, c'était à lui de ne signer qu'une fois tout le dossier en sa possession.
De plus, le bailleur ne pouvant percevoir aucune somme d'argent avant la signature du bail, et comme vous avez versé de l'argent, je pense que le bail a bien été conclu.

Par **nihilscio**, le **03/03/2018** à **14:06**

[citation]De plus, le bailleur ne pouvant percevoir aucune somme d'argent avant la signature du bail, et comme vous avez versé de l'argent, je pense que le bail a bien été conclu.[/citation]Si la garantie est une condition suspensive à la prise d'effet du bail, il y a bien eu signature et le bailleur pouvait s'estimer en droit, mais à tort, de percevoir des sommes avant la levée de la condition suspensive.

Par **Lag0**, le **03/03/2018** à **17:50**

Je ne suis pas d'accord avec votre interprétation. Le bailleur doit attendre que le dossier soit complet avant de signer le bail. Une fois le bail signé, c'est trop tard.
Je me souviens d'un bailleur qui avait été un peu trop rapide pour signer le bail, lequel indiquait que "le locataire a versé un dépôt de garantie de xx €". Le document avait été signé avant que le locataire ne verse ce dépôt de garantie. Ensuite, il refusait de le verser. Le bailleur a été débouté de sa demande devant le tribunal pour obliger le locataire a verser le dépôt de garantie prévu, au motif que le bail indiquait qu'il l'avait déjà versé.
L'histoire ne dit pas si le bailleur a du rendre le dépôt de garantie jamais versé au départ du locataire, mais cela ne m'étonnerait pas...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **03/03/2018** à **18:52**

Reprenons les informations fournies avec la question. Elles sont précises.

[citation]Dossier accepté par agence si garant.[/citation]Donc, pas de garant, dossier refusé.

[citation]J'ai signé le bail (uniquement moi) et chèques donnés (dépôt garantie, loyers, frais d'agence).[/citation]Il n'est dit nulle part que le bailleur ait signé le bail. Le candidat locataire a versé une somme d'argent avant que le bail ait été conclu. L'agence n'avait pas le droit de lui demander de paiement.

[citation]Bientôt état des lieux, l'agence me dit qu'il faut : acte de cautionnement signé par mari et femme.
[/citation]Rappel. L'acte de cautionnement n'ayant pas été produit, le bail n'est toujours pas conclu. Le bailleur n'a bien sûr rien signé.

[citation]Agence me dit dossier incomplet dossier refusé.[/citation]Fin de l'histoire. Le bail n'a jamais été conclu.

L'agence doit rendre les chèques. Si elle les a encaissés, elle doit rembourser immédiatement et intégralement.

Par **morobar**, le **04/03/2018** à **09:11**

Je suis assez d'accord avec cette analyse, et le rappel d'une décision confirmant le versement d'un dépôt de garantie bien que non effectué me laisse un peu sur la réserve, comme cas d'espèce.
En effet la décision est contraire à l'article 1353 du code civil:
==
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.
==

Par **nihilscio**, le **04/03/2018** à **09:27**

[citation]le rappel d'une décision confirmant le versement d'un dépôt de garantie bien que non effectué me laisse un peu sur la réserve, comme cas d'espèce.
En effet la décision est contraire à l'article 1353 du code civil[/citation]C'est justement en exécution de cet article que le bailleur a été débouté.
On prouve un paiement en produisant un reçu. Le locataire n'a eu qu'à produire le reçu inséré dans le bail où il est écrit : " le locataire a versé le dépôt de garantie ". Au bailleur de prouver qu'il a délivré reçu avant de recevoir le paiement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **04/03/2018** à **09:38**

A vous lire l'erreur ne fait plus partie de l'humain.
En matière juridique l'erreur ne fait pas le droit, et si le bailleur a commis l'erreur d'enregistrer un paiement non effectif, rien ne l'empêche de démontrer le contraire.
Il aurait pu faire de même avec des faux billets, et bien fort celui qui peut attester de l'auteur de la remise.

Par **nihilscio**, le **04/03/2018** à **10:03**

[citation] le bailleur a commis l'erreur d'enregistrer un paiement non effectif, rien ne l'empêche de démontrer le contraire.[/citation]Si, il y a quelque chose qui l'en empêche : l'impossibilité de produire une preuve.

Par **Lag0**, le **04/03/2018** à **10:07**

Bonjour morobar,
Comme vous l'aviez vous même dit dans une autre discussion, on peut prouver ce qui a été mais pas ce qui n'a pas été.
Comment le bailleur pourrait-il prouver qu'il n'a pas reçu le dépôt de garantie ? Le locataire, lui, fournit le bail signé du bailleur en preuve qu'il l'a versé.
C'est pas plus compliqué que ça...

Par **Lag0**, le **04/03/2018** à **10:09**

[citation]Il n'est dit nulle part que le bailleur ait signé le bail. [/citation]
D'où ma question, première ligne de mon premier message de ce fil :
[citation]Vous dites avoir signé le bail, mais avez-vous, vous, un exemplaire de ce bail signé du bailleur ? [/citation]
Or, Melane777 n'est jamais revenue ici pour répondre, comme souvent hélas !

Par **nihilscio**, le **04/03/2018** à **12:22**

Oui, mais quand on relit bien la question, on comprend que l'agence a procédé comme il est d'usage de le faire, c'est à dire de demander d'abord au candidat locataire de donner son accord aux termes du bail et de fournir toutes les pièces nécessaires, dont l'acte de cautionnement.

Ce n'est que lorsque tous les justificatifs sont fournis que le bail est signé par le bailleur et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

qu'il en est remis un exemplaire au locataire.

Ce n'est qu'à ce stade que le locataire doit verser dépôt de garantie, honoraires et premier loyer.

Par **Melane777**, le **04/03/2018** à **15:54**

Merci pour vos réponses.

Ici le mandataire gestionnaire (l'agence) A BIEN SIGNE LE BAIL.

Le bail est signé par moi et l'agence. Pas par les garants. Il est juste noté avec la caution solidaire de Mr et Mme X.

Par contre je n'ai eu aucun reçu pour les chèques...

Si je fais opposition à la banque pour les chèques qu'est ce que je risque?

L'agence devait-elle me donner un reçu pour les chèques?

Est-ce qu'un SMS qui confirme que j'ai payé est une preuve?

Comment prouver que c'est bien l'agence qui a encaissé ces chèques?

Bref j'ai payé me sentant "coincée" car mon préavis ce termine et il me fallait ce logement alors j'ai payé sans demander de justificatif...

Heureusement payé par chèque par en liquide...

Maintenant je fais quoi? Opposition aux chèques?

Si je dois prouver que l'agence a encaissé les chèques je peux savoir auprès de la banque une preuve que c'est l'agence qui les a encaissé?

Merci.

Par **Lag0**, le **05/03/2018** à **10:30**

Donc si le bail est signé par l'agence et sous réserve qu'elle ait bien délégation du bailleur pour signer (*) (le mandat le précise, mais vous n'y avez pas accès), le bail est bien valable comme je vous l'expliquais...

(*) le mandat peut prévoir que seule l'agence signe, c'est mon cas par exemple, je ne signe jamais les baux, c'est mon agence qui le fait, ou il peut prévoir que c'est au bailleur de signer.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **05/03/2018** à **10:34**

Bonjour,
[citation]Si je fais opposition à la banque pour les chèques qu'est ce que je risque? [/citation]
Faux en écritures privées et interdictions bancaires.
EN effet pour faire opposition, vous allez déclarer par écrit que le chèque est volé ou perdu.

Par **nihilscio**, le **06/03/2018** à **00:21**

[citation]Le bail est signé par moi et l'agence. Pas par les garants. Il est juste noté avec la caution solidaire de Mr et Mme X. [/citation]En avez-vous un exemplaire ?

S'il ne vous en n'a pas été remis un exemplaire, c'est comme s'il n'avait pas été signé par le bailleur.

Si vous avez un exemplaire signé, vérifiez si l'existence d'un garant est mentionnée comme condition suspensive ou, ce qui revient au même, si l'absence de garant fait l'objet d'une clause résolutoire.

Quoiqu'il en soit, il n'y a pas de milieu. Soit vous êtes titulaire d'un bail et l'on doit vous remettre les clés, soit vous ne l'êtes pas et l'on doit vous restituer l'intégralité des sommes déjà payées.

Par **Lag0**, le **06/03/2018** à **06:41**

[citation] si l'absence de garant fait l'objet d'une clause résolutoire. [/citation]
Ce qui est impossible.
L'acte de cautionnement, qu'il soit à durée déterminé ou indéterminé prend fin un jour, soit automatiquement (durée déterminé), soit par action de la caution (durée indéterminé). En aucun cas la fin du cautionnement ne peut être considéré comme résolutoire pour le bail !

Par **nihilscio**, le **06/03/2018** à **08:14**

Ce qui est tout à fait possible. Une telle clause devient simplement caduque à la date d'expiration du premier bail.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés