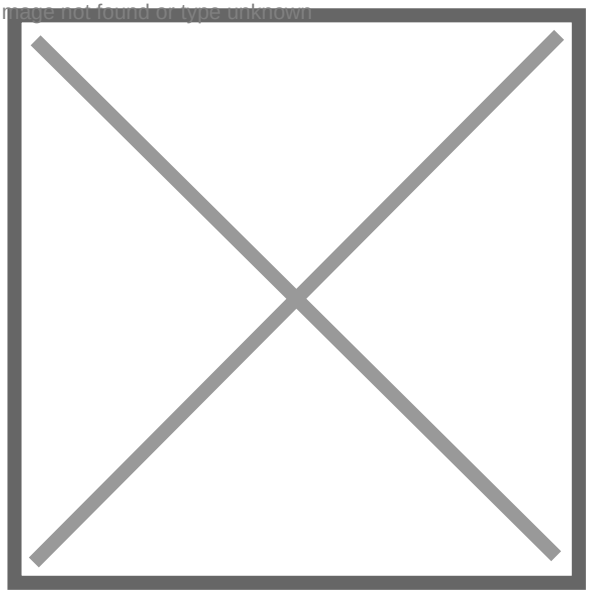
Image not found or type unknown



Location appartement retractation du propriétaire après la remise des clés

Par **hugocornu**, le **08/01/2020** à **19:55**

Bonjour,

Ma compagne et moi avons trouvé un appartement à louer. Nous avons dit de pas vouloir avoir de garant. Et notre dossier a été accepté par la propriétaire et l'agence. L'agence nous a fait une remise des cléfs et nous avons signés l'inventaire (location meublé) et l'état des lieux d'entrée mais pas le bail.

Nous avons donc mis fin à notre recherche (nous étions accepté pour un autre appartement), avons commencé les cartons, mis fin à notre bail actuel.

Deux jours plus tard, le jour où nous comptions emménager, la propriétaire a exigé d'avoir des garants. Nous avons refusé.

Quelles sont les suites légales ?
L'agence ou le propriétaire doivent ils nous signer un document montrant que la location est annulé ?
Je n'ai pas encore rendu ma clé

Merci de vos réponses

Par **nihilscio**, le **08/01/2020** à **21:21**

Bonjour,

Le contrat est conclu dès lors que bailleur et locataire ont mutuellement exprimé leur accord à la location, quelle que soit la forme de cet échange des consentements. Celui-ci est matérialisé sans ambigüité par l'état des lieux, l'inventaire et, surtout, la remise des clés. Vous n'allez bien entendu pas les rendre.

Si le bailleur ne voit pas les choses ainsi vous pouvez, tout d'abord lui répéter que vous avez les moyens de payer le loyer, et ensuite, que s'il veut vous faire quitter le logement, il devra passer par le tribunal. Peut-être est-il persuadé qu'il aura gain de cause. Mais, même en cette hypothèse (illusoire), la première instance, en la forme ordinaire, non en référé, et ensuite l'appel, cela prendra du temps. Quoiqu'il en soit, vous êtes dans les lieux pour au moins deux ans.

Par **Lag0**, le **09/01/2020** à **07:20**

Bonjour,

Seule la signature du bail par les parties compte. Or, vous dites que le bail n'a pas été signé !

Je ne comprends pas bien cette agence qui fait n'importe quoi ! On commence par signer le bail et seulement ensuite on procède à l'état des lieux et la remise des clés...

Par **nihilscio**, le **09/01/2020** à **10:34**

[quote]
Seule la signature du bail par les parties compte.

[/quote]
Non. Je le répète, il y a contrat dès qu'il y a échange des consentements. **C'est le principe de base en matière de contrat**. Quand il établit un état des lieux et un inventaire et qu'il remet les clés du logement, le bailleur fait connaître très clairement son consentement. Dès lors le contrat est formé. Il n'a pas besoin d'être écrit pour exister.

[quote]
Je ne comprends pas bien cette agence qui fait n'importe quoi !

[/quote]
C'est le problème du bailleur avec son gérant. Ce n'est pas celui du locataire.

[quote]
On commence par signer le bail et seulement ensuite on procède à l'état des lieux et la remise des clés...

[/quote]
Normalement. Pour autant, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas d'écrit qu'il n'y a pas de bail.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **09/01/2020** à **13:31**

[quote]
Normalement. Pour autant, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas d'écrit qu'il n'y a pas de bail.

[/quote]
Le bail verbal se démontre sur la durée, en particulier par le versement régulier d'un loyer. Ici, ce n'est pas le cas, on ne sait même pas si le tout premier loyer a été versé.

[quote]
Non. Je le répète, il y a contrat dès qu'il y a échange des consentements. **C'est le principe de base en matière de contrat**.
Quand il établit un état des lieux et un inventaire et qu'il remet les clés du logement, le bailleur fait connaître très clairement son consentement. Dès lors le contrat est formé. Il n'a pas besoin d'être écrit pour exister.

[/quote]
C'est faux et pour le voir, il suffit de renverser la situation, un locataire qui manifeste son acceptation pour prendre un logement et qui se rétracte avant de signer le bail. Dans tous les cas, le juge donne raison au locataire et ne consent même pas à dédommager le bailleur...

Par **nihilscio**, le **09/01/2020** à **15:31**

Il y a contrat dès qu'il y a échange des consentements. C'est le principe du consensualisme. C'est ce qui est exprimé aux articles 1101 et 1102 du code civil et c'est ce qu'on lit dans tous les manuels de droit des obligations. Exemple (https://www.doc-du-juriste.com/droit-prive-et-contrat/droit-civil/cours-de-professeur/principe-consensualisme-droit-civil-464130.html) : *Ce principe signifie que le contrat se forme normalement par le seul échange de consentement sans qu'aucune forme particulière ne soit nécessaire. Notamment,* ***en vertu du principe du consensualisme, la signature d'un document n'est pas une condition de formation du contrat****.* ***Tout contrat est consensuel sauf lorsque la loi en dispose autrement.***

Le bail verbal se démontre par tout moyen. Dans le cas présent, c'est par l'état des lieux et l'inventaire et, surtout, par la remise des clés. Aucun juge n'admettra que, dans les conditions qui ont été exposées, les clés du logement aient pu être remises sans intention de donner le logement en location.

Par **Lag0**, le **09/01/2020** à **19:07**

Désolé, mais comme je vous le disais, les cas inverses sont légions.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Locataire qui accepte de prendre un logement en location, qui verse le dépôt de garantie et le premier loyer avant de signer le bail puis qui se rétracte. A chaque fois, j'ai vu le bailleur condamné à rendre les sommes avancés par le locataire sous prétexte que le bail n'étant pas signé, le bailleur ne pouvait pas recevoir ces sommes.

Donc votre argument n'est pas universel car dans ce cas, le locataire ayant versé le dépôt de garantie et le premier loyer manifeste autant son consentement !

Par **hugocornu**, le **09/01/2020** à **20:19**

Merci LAG0 et NIHILSCIO de vos réponses et de toutes les précisions que vous avez apportées.

Par **nihilscio**, le **10/01/2020** à **10:30**

[quote]
il suffit de renverser la situation, un locataire qui manifeste son acceptation pour prendre un logement et qui se rétracte avant de signer le bail. Dans tous les cas, le juge donne raison au locataire et ne consent même pas à dédommager le bailleur...[/quote]

Qui manifeste comment son acceptation ? Vous ne le précisez pas. Si c'est en ayant versé le dépôt de garantie et le premier loyé, cela ne fonctionne pas parce que les tribunaux considèrent qu'il est illicite pour le bailleur de demander le versement de fonds avant l'établissement du contrat de location. Le bailleur ne pouvant se prévaloir d'une situation illicite, il est tout naturel qu'il soit systématiquement condamné.

Le cas exposé, tout à fait inhabituel, présente la particularité d'un début d'exécution du contrat. La situation renversée, qui, en pratique, n'arrive jamais parce qu'en pratique le bailleur ne remet jamais les clés avant que le locataire n'ait signé le bail, serait celle où, après avoir pris possession du logement, le locataire voudrait se rétracter au motif qu'il n'aurait pas signé le bail. Je ne pense pas que le juge lui donnerait raison : il considèrerait que l'exécution spontanée de leurs obligations par les deux parties suffit à caractériser un échange de volontés.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés