absence de bail

Par **BCG**, le **22/11/2005** à **12:25**

Bonjour,

je suis dans un apartement en tant que locataire depuis presque un an. Mon agence ne nous a pas fait signé notre bail, malgré nos multiples relances, ainsi que notre état des lieux. seule l'annexe des parties cautions est signée.

Quels sont les risques que j'encours? en cas de problème (hypothèse : loyers impayés) est ce que l'agence va se retourner contre ma caution?

De plus, je souhaite quitter mon appartement. Du fait de l'absence de contrat, suis je soumis au délai qui aurait du etre prévu au contrat à savoir 3 mois? qu'implique l'absence des états des lieux d'entrée lors de mon départ?

Je vous remercie par avance des réponses que vous voudrez bien m'apporter?

Cordialement

C.

Par **jeeecy**, le **22/11/2005** à **15:16**

bonjour tout d'abord cette situation est anormale

donc pour te proteger je te conseille d'envoyer une lettre recommandee avec accuse de reception les mettant en demeure de signer un bail et l'etat des lieux

a defaut c'est l'agence immobliaire qui aura tord comme cela

pour quitter les lieux le delai de 3 mois semble celui a respecter

pour l'etat des lieux en as-tu garde une copie (meme non signee)?

Jeeecy

Par **BCG**, le **22/11/2005** à **16:08**

J'en conviens que cette situation est anormal!!

Mon amie a envoyé une LAR de mise en demeure ce matin. Non je n'ai pas de copie même non signée de l'état des lieux. Qu'adviendra t il si,malgré la mise en demeure, l'angence ne fait pas parvenir les contrats pour signature?

Si je quitte ce logement , suis je réellement obliger de respecter ce délai? Par honnéteté je devrais, mais puis je utiliser cette faille d'absence de contrat pour ne pas avoir de préavis à effectuer ou un préavis miminum de d'1 mois, correspondant à la fréquence des loyers payés? en sachant que si le propriétaire souhaite me faire sortir de l'appartement sans préavis, il le peut. Cela me permettrait d'être plus réactif face à la situation de l'immobilier sur Paris.

N'y a t il pas une facon de retourner cette situation, pénalisante à l'origine, à mon avantage?

Cédric

Par **germier**, le **23/11/2005** à **22:02**

je ne vois pas en quoi,la situation est anormale :
[b:118c5umh]un bail peut être écrit ou verbal[/b:118c5umh]
c'est plutot une question de preuve
et s'il n'ya pas d'écrit, il n'ya pas de clause de révision du prix

Ne s'appliquent que les dispositions d'ordre public de la loi

Par **BCG**, le **24/11/2005** à **10:13**

Un bail verbal? c'est la première fois que j'attends cela pour le cas d'un location par agence.

Quelles sont les obligations du bailleur et du locataire?

Par **bob**, le **24/11/2005** à **12:01**

le bail verbal existe mais pour les baux conclus dans le cadre des règles de droit commun du droit civil.
Ici il s'agit d'un bail d'habitation, il est donc soumis aux règles impératives de la loi du 6/07/1989. l'article 3 prévoit
[quote:2503t45i]Le contrat de location est établi par écrit[/quote:2503t45i]

[quote:2503t45i]Quelles sont les obligations du bailleur et du locataire?[/quote:2503t45i]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

sinon pour les obligations du bailleur et du locataire regarde sur

http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/Aj ... ande=ajour

Voilà

Par **germier**, le **29/11/2005** à **17:05**

BOB a raison, la loi dit que le contrat de location est établi par écrit.
Mais dans ce cas il n'y a pas d'écrit, donc....[i:hfxdkenb]il n'y a pas de bail[/i:hfxdkenb]
donc BCG est occupant sans droit ni titre ni qualité,et sera viré avec un jet d'eau
et que faire de l'argent qu'il a versé ????

Par **BCG**, le **29/11/2005** à **18:11**

Tout a fait, c'est là que ce situe toute mon inquiétude car j'ai versé une caution de 2 mois.

Par **bob**, le **29/11/2005** à **19:19**

alors je suis pas expert en quasi contrat mais si BCG ne récupère pas la caution, ce serait pas possible d'agir sur l'enrichissement sans cause???

Enfin ça a l'air un peu complexe comme situation, donc si vraiment tu commences à avoir des problèmes il faudrait sans doute aller voir un avocat.

Par **germier**, le **29/11/2005** à **21:09**

je suppose que BCG a un recu du versement de la caution;
me trompes je ????

quant à l'enchérissement sans cause??? je m'interpelle moi même, tout seul : la cause n'est elle pas l'occupation du local?

Mais si BCG voulait nous dire ses intentions : partir ou ne pas partir,telle est la question ?

Et BOB nous fera un plaisir de nous dire ce qu'il arrive quand l'état des leiux n'a pas été dressé, dnas un certain délai

Par **bob**, le **29/11/2005** à **21:29**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

je répondrais avec plaisir, à cette demade si polie, si seulement j'avais la réponse!!!
seulement quand on lit la loi de 1989, bah elle dit bien qu'il faut faire un état des lieux mais elle donne pas la sanction. Donc j'en sais strictement rien!!!
Quant à l'enrichissement sans cause c'était juste une idée...

Par **BCG**, le **30/11/2005** à **09:52**

J'avoue que cette notion d'enrichissement sans cause me semble très floue, je vais me documenter là dessus.

Mon intention est de partir, d'une part pour prendre plus grand, et d'autre part pour ne plus être locataire d'un appartement dans de telles conditions.

Quant au reçu de caution, il va falloir que je fouille dans mes archives.

quand Germier dit que si "dans ce cas il n'y a pas d'écrit, donc....il n'y a pas de bail", alors les documents signés par les cautionnaires du locataire n'ont pas de valeur dans la mesure où il s'agit d'une annexe à une contrat inexistant. est ce exact?

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés