

Annulation d'une promesse de location

Par **lemectetu**, le **25/05/2006** à **20:40**

Bonjour, j'ai une question pour vous!! il y a deux semaines j'ai visité un studio meublé et j'ai conclu un accord oral sur la chose et le prix.
celui ci ma alors demandé de lui versé un chèque de 100€ qui serait imputé sur le montant de la futur caution.
la location devait débuté le 01 juin. j'ai changé d'avis!! apres contact avec le propriétaire, celui ci refuse de me restituer le chèque de 100€. est t'il en droit? que puis je faire? n'est ce pas un enrichissement sans cause? merci

Par **yanos**, le **25/05/2006** à **21:17**

salut !
eh bien j'ai bien peur que ce ne soit toi qui est en tord.
en effet, dans le droit des contrats, un contrat oral a la meme force juridique qu'un contrat écrit, l'écrit vaut simplement de preuve. l'accord que tu a passé avec le proprio vaut donc contrat qui a force obligatoire et doit etre executé. s'il doit etre annulé, ce n'est donc que par l'accord des deux volontés.
en ce qui concerne l'enrichissement sans cause, je ne pense pas que tu puisses l'invoquer ici, car son enrichissement a une cause : celle du contrat que vous avez conclu ensemble.
maintenant, le proprio ne peut pas te contraindre par corps a prendre son logement, donc je pense que tu devrais laisser tomber tes 100 euros au risque de te faire attaquer en justice et d'etre condamné a des dommages et interets pour inexécution du contrat.

Par **Olivier**, le **25/05/2006** à **22:51**

Le problème ici est de savoir si c'est un acompte ou des arrhes que tu as versé... En l'occurence puisque rien n'est précisé le versement est présumé arrhes, et donc tu as le droit de te dédire du contrat mais la somme versée est perdue. Il s'agit en fait en somme d'une faculté de dédit à titre onéreux...

Par **sabine**, le **26/05/2006** à **10:04**

Comme la somme devait être déduite de ses futurs loyers ce n'est pas forcément des

:?:

ahrres?? Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **26/05/2006** à **10:05**

A défaut de stipulation contraire, toute somme versée est présumée arrhes, c'est dans le code civil...

Par **Camille**, le **26/05/2006** à **10:15**

Bonjour,

Bien que je ne sois pas juriste, je penche, par expérience, pour les "versions" de yanos et olivier.

D'ailleurs, lemectetu n'utilise pas la bonne "formule" :

[quote="lemectetu":b8yc6gtm]

j'ai conclu un [u:b8yc6gtm]accord[/u:b8yc6gtm] oral sur la chose et le prix.

[/quote:b8yc6gtm]

Non ! (mais les juristes pourront me contredire...), vous avez conclu un

[u:b8yc6gtm]contrat[/u:b8yc6gtm] oral... Dès lors que vous étiez d'accord sur "la chose et le prix" (et les conditions), oralement ou par écrit, le contrat est réputé "parfait".

Le dépositaire des arrhes les conserve en cas de rupture de contrat, non pas au titre d'un enrichissement sans cause, mais en dédommagement de la rupture du contrat par l'autre partie.

D'ailleurs, quand vous signez un "compromis de vente", c'est LE contrat et non pas celui que l'on signe ensuite chez le notaire, qui n'a pour rôle que de formaliser définitivement les choses et les faire publier officiellement.

Du moins, c'est comme ça que des juristes plus émérites que moi me l'on appris.

Par **Camille**, le **26/05/2006** à **10:29**

Bonjour,

[quote="sabine":3c1tp13z]Comme la somme devait être déduite de ses futurs loyers ce n'est

pas forcément des ahrres?? Image not found [/quote:3c1tp13z]

C'est le sort de toute somme avancée, qu'il s'agisse d'arrhes ou d'acomptes, lors que le contrat se déroule normalement.

Les arrhes ne sont pas une somme qui resterait "la propriété" du bailleur indépendamment du contrat, s'il y a exécution (ou début d'exécution) du contrat. Elle ne le reste que s'il n'y a pas exécution du contrat du fait de l'autre partie.

Remarque : si, par contre, il n'y a pas exécution du contrat du fait du bailleur, il devrait normalement vous rembourser le double des arrhes que vous avez versé (c'est en tout cas vrai pour un objet, y compris un bien immobilier, à vérifier pour le cas d'un bail de location).

En réalité, vous n'avez peut-être pas tort. Normalement, il me semble que le bailleur devrait encaisser la totalité du premier loyer et vous rendre les arrhes. Mais comme, dans la pratique, ça revient au même que de conserver les arrhes et de n'encaisser que le complément de loyer, personne ne le fait...

Même les notaires (ou en tout cas certains notaires) ne le font pas (ou plus) et encaissent le chèque de caution en même temps que le chèque de complément de l'acheteur du bien immobilier.

Par **jeeecy**, le **26/05/2006** à **10:36**

[quote="Olivier":kwn4puwj]A défaut de stipulation contraire, toute somme versée est présumée arrhes, c'est dans le code civil...[/quote:kwn4puwj]
enfin plutôt dans le code de la consommation et plus précisément l'alinéa 4 de l'article L114-1

Par **sabine**, le **26/05/2006** à **12:02**

OK merci à tous pour vos réponses! Je prends de l'avance pour ma 2ème année comme ça!
:lol:

Image not found or type unknown

Par **lemectetu**, le **26/05/2006** à **19:44**

Mais le fait que les 100 euros soient enlevés de la caution, n'est ce pas une confusion de la cause du quasi contrat? Car si le proprio refuse de me rendre cette somme il acquiert une partie de la caution alors que je n'emmenagerai pas dans le logement...donc le quasi contrat ne reposerait sur aucune cause valable...par conséquent l'enrichissement sans cause pourrait

jouer? non? ou c'est peut être trop tiré par les cheveux 

Par **Camille**, le **27/05/2006** à **08:24**

Bonjour,

A mon humble avis, c'est vous qui faites une confusion, et pas tout à fait involontairement. Quel quasi contrat ? Vous présentez les choses comme si c'était un quasi contrat qui vous permettrait par conséquent d'invoquer l'enrichissement sans cause. Mais il me semble, sans

être juriste, que ce serait parce qu'il y aurait eu enrichissement sans cause qu'on pourrait en déduire que c'était un quasi contrat, et non pas l'inverse. Vous avez conclu un vrai contrat, verbal certes, mais un contrat "parfait" quand même. Et vous avez versé des arrhes pour le "réserver" avant de le concrétiser par écrit, en échange d'un engagement de sa part de cesser ses recherches et de ne pas vous substituer par quelqu'un d'autre. Peu importe alors le sort que vous avez convenu entre vous pour les arrhes après début d'exécution du contrat : les défalquer de la caution ou du premier loyer. Ce vrai contrat n'a pas reçu un début d'exécution par le désistement unilatéral d'une des parties, c'est-à-dire vous. L'autre partie doit donc être dédommée, c'est-à-dire votre ex-futur-bailleur.

Prenons la question autrement : supposons un instant qu'on abonde dans votre hypothèse et que le bailleur soit forcé de vous rembourser ces 100 euros. Dans ce cas, [u:26umqgmq]comment comptez-vous satisfaire au dédommagement auquel il a droit[u:26umqgmq] ?

Si vous allez au tribunal et que le bailleur a un bon avocat, pas sûr que le juge ne vous condamne pas, s'il a en plus le sentiment que vous êtes de mauvaise foi, au versement d'un

ou deux mois de loyer à titre de dédommagement... plus les 100 euros... 

Par **defosse**, le **15/08/2014** à **19:02**

bonjour, j'ai besoin d'aide je suis dans une situation qui va peut être vous paraître folle, il y a un mois j'ai vu une maison à louer, j'ai contacté la propriétaire qui me l'a fait visiter qui m'a promis que cette maison me serait louée, elle m'a même permis d'y mettre mes affaires mes meubles, de prendre les mesures de la cuisine, que j'ai achetées, je l'ai vu à plusieurs reprises elle m'a certifié que la maison était pour moi. j'ai donc donné mon préavis de l'habitation que je loue, j'ai entreposé mes cartons chez de la famille. je rend mes clés lundi 11 août date quelle m'avait soumise pour la fin des travaux. Comme j'avais eu des soucis avec son agence (avec une cheminée ou ma fille a été intoxiquée, c'est mais parents propriétaire qui se sont portés locataire, elle était au courant bien entendu et d'accord.

je rend donc mes clés, mes parents eux lundi à l'agence 1h après la remise des clés mes parents me téléphonent en m'annonçant que l'agence ne voulait plus, pour une histoire d'assurance loyer impayé qu'il ne pouvait pas fournir. je contacte mon assureur qui trouve la solution, l'agence c'est déchargée sur la proprio et elle pareille, résultat je suis à la rue avec ma fille, mon mari n'a pas supporté cette situation ma quittance. mon médecin ma mise sous tranquillisants, dans l'attente de remonter. j'aimerais savoir si je porte plainte ai je une chance de me rendre justice, elle m'a dit qu'il faisait encore pas trop froid et que je pouvais dormir dehors.

aidez moi je suis désespérée.

Par **AGomes**, le **29/12/2016** à **07:51**

Bonjour j'ai une question je voudrais louer un appartement à un locataire qui bénéficie de APL, avant de faire le bail comment faire pour faire calculer le montant par la CAF merci

Par **Isidore Beautrelet**, le **29/12/2016** à **07:59**

Bonjour

Le mieux est de vous mettre en contact avec la CAF.

Par **marianne76**, le **29/12/2016** à **11:11**

Bonjour

Si vous connaissez ses revenus , il y a des simulateurs en ligne vous pouvez faire votre calcul tout seul