

Location : engagements écrits VS engagements oraux

Par **matimat**, le **10/06/2005** à **17:34**

Des engagements oraux devant un témoin sont-ils aussi importants que des engagements écrits ? Ont-ils le même poids juridique.

ex : Le propriétaire vous dit devant témoin : "je vous offre deux semaines de loyer".
Et lorsque vous quittez les lieux il vous dit : "vous me devez encore deux semaines de loyer que je vous retire du dépôt de garantie"

Si en plus vous pouviez appuyer vos réponses avec des textes de loi, je vous en serai très reconnaissant.

Merci par avance.

Par **Olivier**, le **10/06/2005** à **17:38**

c'est un contrat oral... Après à toi de le prouver.

Regarde l'article 1134 du code civil tu auras toutes les réponses quant à la preuve

Par **jeeecy**, le **10/06/2005** à **19:31**

le probleme est en effet la preuve

et si ton temoin est ton mari ou ton frere ca ne fait pas tres credible...

Par **matimat**, le **10/06/2005** à **19:40**

merci pour la réponse et pour la rapidité car je vais écrire une lettre cette semaine et si vous arrivez à me faire éviter le tribunal ce serait génial.

1/ est-ce qu'il y a un texte qui définit les preuves à apporter à un contrat oral ? un nombre de témoins ou des choses du genre ?

2/ lors de l'état des lieux, le propriétaire a trouvé que l'appartement était encore sale. Je lui ai dit que je pouvais le renettoyé et il m'a dit que non qu'il s'arrangerait avec les nouveaux locataires. Aujourd'hui, il me retire 110 € pour le ménage d'un appartement de 48 m², somme qu'il a reversé aux nouveaux locataires car ce sont eux qui l'on fait.

a/ Est-ce légal ?

b/ Tout ce qui est retiré du dépôt de garantie ne doit-il pas être justifié par des factures ?

c/ A-t-il le droit de faire des estimations comme cela et de nous facturer ce qu'il veut ?

d/ ce qu'il a fait n'est-il pas considéré comme du travail au noir ?

Par **matimat**, le **10/06/2005** à **19:41**

[quote="jeeecy":33pgfzuw]le probleme est en effet la preuve

et si ton temoin est ton mari ou ton frere ca ne fait pas tres credible...[/quote:33pgfzuw]

c'est ma concubine, mes parents, les nouveaux locataires qui eux ne témoigneront pas. cela fait 4 personnes avec moi contre sa parole !

Par **matimat**, le **11/06/2005** à **22:39**

[quote="matimat":2b033jt0]merci pour la réponse et pour la rapidité car je vais écrire une lettre cette semaine et si vous arrivez à me faire éviter le tribunal ce serait génial.

1/ est-ce qu'il y a un texte qui définit les preuves à apporter à un contrat oral ? un nombre de témoins ou des choses du genre ?

2/ lors de l'état des lieux, le propriétaire a trouvé que l'appartement était encore sale. Je lui ai dit que je pouvais le renettoyé et il m'a dit que non qu'il s'arrangerait avec les nouveaux locataires. Aujourd'hui, il me retire 110 € pour le ménage d'un appartement de 48 m², somme qu'il a reversé aux nouveaux locataires car ce sont eux qui l'on fait.

a/ Est-ce légal ?

b/ Tout ce qui est retiré du dépôt de garantie ne doit-il pas être justifié par des factures ?

c/ A-t-il le droit de faire des estimations comme cela et de nous facturer ce qu'il veut ?

d/ ce qu'il a fait n'est-il pas considéré comme du travail au noir ?[/quote:2b033jt0]

Olivier ou jeeecy, vous pouvez me renseigner sur cela ?

Par **Olivier**, le **11/06/2005** à **22:46**

Bien...

Les remarques par mp ou via AIM ne semblant pas suffisantes sur la question : merci de ne plus poster des messages du genre : "vous avez une idée" ? ou encore "?". Ils nuisent à la

lisibilité du forum, et alourdissent pour rien la base de données.

Nous lisons tous les topics et si nous ne répondons pas c'est que nous ne savons pas où que nous n'avons pas le temps de le faire dans l'immédiat...

Merci donc dorénavant d'éviter ce genre de posts (même si ça ne se soldera que par une suppression du post... Le problème n'est pas en soi sur l'existence de ces posts mais imagine que tout le monde poste ce genre de trucs 2 ou 3 fois par jour, ça nous ferait des heures de boulot pour tout supprimer ! Si ce forum est agréable et avec une bonne ambiance, c'est justement que tout le monde joue le jeu et évite de poster inutile pour permettre à l'équipe des modérateurs de participer autrement qu'en supprimant des posts inutiles...)

La mise au point étant faite, voyons cette question (comme quoi je ne suis pas rancunier) :

1) article 1341 du code civil : la preuve est libre pour tout contrat d'un montant inférieur à 800 €... Donc si c'est libre, il n'y a aucune obligation quant à la preuve à apporter !

2) c'est du droit du bail, et ne maîtrisant pas cette matière je suis incapable de te répondre... je n'ai même pas de manuel pour chercher la réponse... peut être que quelqu'un d'autre pourra te renseigner

Merci de respecter dorénavant la remarque en tête de message... (je laisse le message litigieux pour que tout le monde puisse comprendre la mise au point mais c'est la dernière fois avant verrouillage de tout topic où ce genre de message apparaîtra...

Par **matimat**, le **11/06/2005 à 23:18**

Désolé... je comprends très bien.

Même si ce n'est pas une excuse, à ma décharge, la lettre doit partir au plus tard lundi.

A la fin de la lettre j'ai mis :

[i:32licxrf]Je tiens à vous rappeler que tout engagement, même oral, doit être tenu et en cas contraire, est puni par la loi (article 1134 du code civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ce qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que par leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »).[/i:32licxrf]

est-ce juste ou dois-je mettre à la place l'article 1341 ou dois-je mettre les 2 ? Je ne vois pas bien la différence entre le 2 en fait.

Par **Olivier**, le **11/06/2005 à 23:27**

non non tu n'y es pas

Le problème ici est double :

1) y a-t-il contrat ? Dans ce cas si oui on applique 1134, et si non ben tu payes...

2) Comment prouver qu'il y a contrat ? Et là c'est 1341... Mais ça te concerne toi puisque tu dois savoir que c'est à celui qui invoque l'existence d'une obligation de la prouver sauf disposition législative contraire (actori incumbit probatio quoi...)

Par **matimat**, le **11/06/2005 à 23:55**

donc ça va si je mets ça :

Je tiens à vous rappeler que tout engagement, même oral, doit être tenu et qu'en cas contraire, le non respect de cet engagement est puni par la loi (l'article 1341 du code civil stipule que tout engagement oral pour des sommes n'excédant pas 800 euros est considéré comme un contrat. L'article 1134 du code civil, quant à lui, vous oblige à respecter vos engagements liés à ce contrat : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ce qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que par leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »).

C'est bon comme ça ou y a-t-il quelque chose à modifier ou rajouter ?

Par **Olivier**, le **12/06/2005 à 00:00**

NON tu n'as pas compris.
déjà un article ne stipule pas mais dispose...

Ensuite l'article 1341 ne concerne pas ton proprio mais TOI. On pourrait donc imaginer que tu lui expliques d'abord 1134, puis que tu lui dises que l'engagement étant inférieur à 800 €, et conformément aux dispositions de 1341 qui t'autorise à prouver cet engagement par tout moyen, tu disposes actuellement de preuves (dont tu donnes la liste : témoignages etc etc) et donc que légalement l'engagement est convenu et que tu es en mesure de le prouver devant les juridictions judiciaires en cas de résistance de sa part...

Si tu n'as pas de preuves, oublie et laisse tomber

Par **matimat**, le **12/06/2005 à 00:15**

Vous aviez formulé vos engagements devant témoins, engagement inférieur à 800 euros. Conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil qui m'autorise à prouver cet engagement par tout moyen, je dispose actuellement de preuves (plusieurs témoins ayant entendu notre conversation téléphonique ainsi que le discours similaire que vous avez tenu à mes parents). Légalement l'engagement est donc convenu et je suis en mesure de le prouver devant des juridictions judiciaires s'il s'avérait nécessaire de le faire. L'article 1134 du code civil, quant à lui, vous oblige à respecter ces engagements « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ce qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que par

leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

C'est bon comme ça ? Si non, serait-il possible de me le formuler ?
Un grand MERCI Olivier.

Par **Olivier**, le **12/06/2005** à **00:19**

Vous aviez formulé vos engagements devant témoins. La valeur des obligations en cause étant inférieure à 800 euros, et conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil qui m'autorise à prouver ce contrat par tout moyen, je dispose actuellement de preuves (plusieurs témoins ayant entendu notre conversation téléphonique ainsi que le discours similaire que vous avez tenu à mes parents). Légalement le contrat est donc conclu et je suis en mesure de le prouver devant des juridictions judiciaires s'il s'avérait nécessaire de le faire. L'article 1134 du code civil, quant à lui, vous oblige à respecter ces engagements « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ce qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que par leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

Il serait dommage pour nos intérêts réciproques de devoir participer à l'oeuvre créatrice de la jurisprudence issue de l'imagination fertile des magistrats français...

Par **matimat**, le **12/06/2005** à **00:21**

[quote="Olivier":9wgl5iy3]Il serait dommage pour nos intérêts réciproques de devoir participer à l'oeuvre créatrice de la jurisprudence issue de l'imagination fertile des magistrats français...[/quote:9wgl5iy3]

Ce qui veut dire ? Je dois mettre ça aussi ?

Par **Olivier**, le **12/06/2005** à **00:22**

en gros ça veut dire que s'il arrête pas de faire son imbécile tu le colle au tribunal... mais c'est mieux dit ! après tu le mets ou pas c'est comme tu veux !

Par **jeeecy**, le **12/06/2005** à **01:25**

Olivier arrete avec ton francais pompeux^^

la derniere phrase n'est pas nécessaire du moins dans la formulation proposée (le proprio

comprendra pas ce que tu veux dire^^)

Par **matimat**, le **12/06/2005** à **11:34**

tu as une autre phrase à me proposer alors jeeecy pour que le proprio comprenne ?

Et sinon au fait, quelle est la procédure à suivre si je dois passer par un recours juridique ?

Par **anonym**, le **12/06/2005** à **12:04**

peut-être un truc du genre :

"je compte sur votre bonne volonté, qui nous éviterait à chacun d'entamer une procédure judiciaire.

veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées".

pour ce qui est du recours, je suis pas calée en procédure, mais j'imagine qu'il suffit d'écrire une lettre au procureur, ou de présenter une lettre au greffe, ou carrément de se présenter à la police pour porter plainte.

= à confirmer par les autres.

Par **jeeecy**, le **12/06/2005** à **14:17**

pour la formulation celle d'anonym me convient

pour la procedure s'agissant non d'une plainte penale (a déposer au commissariat et/ou procureur) il faut faire une demande au greffe du tribunal d'instance avec justification de ce que tu demandes

voilà

@+

Jeeecy