

## Poursuivie par propriétaire de location de vacances

Par **lalooki**, le **28/08/2007** à **15:04**

Bonjour,

Nous avons loué une maison à un particulier pour les vacances via un site d'annonces de locations saisonnières entre particuliers. Le propriétaire ne nous a envoyé aucun contrat mais je lui ai quand même envoyé un chèque d'acompte. Après un long voyage, lorsque nous sommes arrivés dans la maison, le propriétaire nous a accueilli brièvement puis est parti. Lorsque nous nous sommes retrouvés seuls dans la maison, nous avons découvert que tout était dans un état de saleté repoussant, aucun ménage même de surface, n'avait été fait, l'électroménager ne fonctionnait pas correctement, le congélateur était plein, il y avait des centaines de mouches, tout était recouvert de crasse, etc. Au bout de seulement trois jours, le propriétaire s'est manifesté par téléphone, nous lui avons signifié notre mécontentement et lui avons dit que le prix exigé (900€) ne correspondait pas à la prestation offerte. Il n'a rien voulu savoir. En repartant, personne n'étant là, nous avons laissé un chèque correspondant au prix que nous estimions juste (soit 520€ la semaine) ainsi qu'un mot expliquant les raisons de notre mécontentement, puis nous sommes partis après avoir fait le ménage et en laissant la clé au voisin. Je viens de recevoir une lettre recommandée du propriétaire m'enjoignant de régler le montant prévu initialement (moins une petite ristourne tout de même) sinon il nous menace de porter plainte à la gendarmerie auprès du procureur. En plus il nous accuse d'être parti à la cloche de bois, ce que je ne considère pas être le cas puisque nous avons réglé un peu plus que le prix demandé en basse saison. Que pouvons nous faire? je rappelle que nous n'avons pas signé de contrat, nous n'avons que l'annonce sur internet donnant le descriptif et le prix. Le descriptif est d'ailleurs assez juste sur le nombre de pièces mais c'est surtout l'état de saleté très avancé qui posait problème. Par correction, nous avons quand même laissé un mot signé pour exposer notre point de vue, est ce que ça ne pourrait pas se retourner contre nous? Je dois dire que je suis plutôt inquiète.

Merci d'avance à qui voudra bien me répondre

Par **nicomando**, le **29/08/2007** à **09:42**

Bonjour lalooki,

Rassurez vous il n'y a rien de grave au niveau des poursuites. Si le propriétaire porte plainte à la gendarmerie pour un différend de paiement c'est qu'il ne connaît pas la procédure à suivre puisque cela se fait par la saisine de son avocat.

Bref, il y a tout de même deux ou trois choses auxquelles vous auriez dû faire attention.

- la première : toujours signer un contrat de bail même si ce n'est que pour une semaine (c'est la meilleure de toutes les preuves)

- la deuxième : obliger le propriétaire à effectuer un état des lieux (en son absence la location se fait en l'état)

- la troisième : ne jamais partir sans vous expliquer avec le bailleur pour négocier le prix compte tenu de l'état de la location. Car pour le moment vous lui devez de l'argent.

Ce que je vous conseil c'est de tenter une médiation avec le propriétaire mettez tout a plat. Pour vous aider revoyez l'annonce (imprimez la) et comparez avec l'état de l'appartement. Si dans l'annonce l'électroménager est cité et si ce dernier ne fonctionnait vraiment pas à votre arrivée vous pourrez toujours lui parler de dol (une déformation volontaire ou non de la réalité qui sans son existence vous n'auriez jamais pris la maison).

S'il ne connait pas le droit (comme je le pense) vous pourrez négocier les 520 Euros.

Bon courage à vous

Par **Camille**, le **29/08/2007** à **10:43**

Bonjour,

Pour compléter la réponse de nicomando, vous pouvez être inquiète en théorie parce que, pour le moment, le bailleur est a priori dans son droit.

D'abord, en l'absence d'un état des lieux à l'entrée, à moins d'avoir pris des photos significatives de ce que vous reprochez au bailleur et d'avoir fait constater les défauts par un ou mieux deux témoins indépendants, vous n'avez aucune preuve de ce vous avancez. Ensuite, vous avez utilisé le local pendant le temps qui était prévu. Donc, la prestation de location a bien été consommée.

Enfin, vous avez décidé unilatéralement d'une somme considérée par vous comme raisonnable. Malheureusement, en droit français, on ne peut pas se faire justice soi-même. Le fait de ne pas avoir fait signer de bail n'est pas sanctionnable en matière de locations saisonnières, si j'ai bonne mémoire. Bref, il a toutes les billes en main. Ira-t-il jusqu'à la plainte, vu la complexité ? Je pense plutôt que c'est de la "gesticulation diplomatique", histoire de vous faire peur.

A priori, le bailleur doit être "rompu" à ce genre de techniques et son numéro est sûrement bien rôdé...

Ce qu'il aurait probablement fallu faire,

- téléphoner au bailleur pour le sommer de venir dans les 24 heures faire un état des lieux, et l'informer qu'en cas de refus de sa part vous feriez venir un huissier dans ce but ([i:2kgrx7fa]in fine[/i:2kgrx7fa] à ses frais) pour pouvoir porter plainte auprès de la DGCCRF (en fait, je crois qu'on ne peut pas directement, mais le sait-il ?) et, suivant le ton de la conversation...

- confirmer par une LRAR.

La suite des opérations dépendant de la réaction du bailleur...

Par **lalooki**, le **07/09/2007** à **18:26**

:))

Merci à tous les deux pour votre réponse. Image not found or type unknown

Veillez m'excuser pour ne pas vous avoir répondu plus tôt, malheureusement mon PC m'a

plantée lâchement.

Je comprends bien que j'ai été imprudente de ne pas agir dans les règles et croyez-moi c'est la dernière fois. Je précise que si j'en suis venue à laisser un chèque "estimé" accompagné d'un mot pour m'en expliquer c'est que le propriétaire n'a pas voulu se déplacer pour venir me voir quand je lui ai fait part de mon mécontentement, ni voulu discuter par téléphone. Il nous a seulement envoyé quelqu'un qui n'a lui non plus pas voulu nous entendre. Depuis que je vous ai posté ce message, j'ai essayé de le joindre par téléphone pour négocier mais il ne veut rien entendre. Je veux bien que peut-être il bluffe mais supposons que ce ne soit pas le cas et qu'il aille bel et bien porter plainte. Qu'est-ce que je risque alors? Ce "" m'a pourri mes vacances et maintenant il me pourri la vie, c'est un comble, mais apparemment il est dans son droit. Je serai peut-être obligée de lui donner ce qu'il me demande mais je veux essayer de me battre avant (à condition que ça ne me coûte pas des frais de procédure à n'en plus finir et que je n'y laisse pas trop de plumes car je dois dire que je n'ai pas envie d'encombrer les tribunaux avec une telle histoire). Que m'arrivera-t-il s'il porte plainte contre moi? Que feriez-vous à ma place? Qu'en pensez-vous? J'avoue que je ne sais pas quoi faire.

Bises

Lalooki

Par **nicomando**, le **08/09/2007** à **09:42**

bonjour lalooki

Je comprends votre désarroi mais sachez une seule chose, pour un tel litige on ne peut porter plainte il faut passer par un avocat. S'il n'est pas au courant le commissariat lui en parlera. La grosse différence entre les deux c'est que déposer plainte ne coûte rien alors que de saisir un avocat coûte bien plus cher que la différence que vous ne lui avez pas payée (peut être que cela suffira pour le faire abandonner ou pour négocier).

En tout cas sachez une chose c'est que certes il est dans son droit mais ce que le juge regardera également (si vous en arrivez jusque là) et qui peut jouer en votre faveur c'est son refus total de négociation.

Ne vous en faites pas trop je pense que vous avez fait ce qu'il fallait tentez peut être de le rappeler histoire de dire que jusqu'au bout vous avez essayé.

bon courage

Par **Camille**, le **08/09/2007** à **12:57**

Bonjour,

Là où le bât peut blesser, c'est que le juge constatera que vous avez quand même "consommé la prestation", malgré les "imperfections par rapport aux promesses" et en toute connaissance de cause et, vu de son point de vue, sans réagir, puisqu'il n'y a aucune trace.

C'est pour ça qu'il est toujours très important de réunir des preuves dès le début

- de ce que vous avez constaté,
- de vos actions en conséquence,

- de l'impossibilité de trouver un accord,

ce qui justifierait votre décision de rester sur place en pensant trouver cet accord avant la fin de vos vacances.

Là, pour le moment, vous n'avez pas payé la prestation demandée par le loueur, qu'elle soit justifiée ou pas.

Donc, vous n'êtes pas en position très favorable et il faudrait un dossier plus "béton" que ça...

C'est un peu comme pour la garantie sur les vices cachés. Tant que le vice n'est pas découvert, vous avez tout votre temps. Après, il faut agir relativement vite, sinon, on considèrera que vous l'avez accepté.

Par **Sheffield**, le **27/09/2007** à **15:34**

Bonjour,

2 petites remarques par rapport à ce qui a été dit :

[quote="nicomando":28m90zdt]Si dans l'annonce l'électroménager est cité et si ce dernier ne fonctionnait vraiment pas à votre arrivée vous pourrez toujours lui parler de dol (une déformation volontaire ou non de la réalité qui sans son existence vous n'auriez jamais pris la maison).

[/quote:28m90zdt]

Il me semble que la déformation de la réalité est nécessairement volontaire pour que le dol soit constitué, car l'un des éléments constitutifs du dol est l'élément intentionnel.

Par ailleurs, un tel litige ne requiert pas forcément l'intervention d'un avocat. En effet, l'objet du litige nécessite bien l'exercice d'une action personnelle et mobilière et le montant étant inférieur à 4000 €, le juge de proximité semble être compétent.

Or, devant cette juridiction, le ministère d'avocat n'est pas obligatoire et j'ajouterai même, déconseillé eu égard aux sommes en jeu et à l'onérosité des honoraires d'un avocat.

Par **yanos**, le **29/09/2007** à **10:26**

Bonjour,

Je n'ai pas tout lu mais il me semble qu'il manque quelque chose dans vos réponses. Outre les problèmes de preuves auxquels vous allez malheureusement être confrontés, le bailleur est tenu de délivrer une chose en parfait état de jouissance, ce qui n'est pas le cas ici. Et prouver cela est facile. Il aurait suffi de prendre quelques photos pour prouver l'état de saleté apparente.

De plus, il ne me semble pas non plus que le recours à un avocat soit nécessaire pour intenter une action pour non paiement.

Par **Camille**, le **29/09/2007** à **12:44**

Bonjour Sheffield et yanos,

Vous êtes très gentils tous les deux, mais si j'ai bien compris la problématique de lalooki, la question n'est pas de savoir si ELLE doit attaquer son bailleur, mais si IL risque de l'attaquer. Or, le bailleur n'est pas du tout obligé de suivre vos bons conseils et conserve, lui, le choix des armes, s'il attaque...

En tout cas, s'il lit ce forum, merci de lui avoir donné une solution plus simple...

Image not found or type unknown

Quant au "parfait état de jouissance", non seulement je n'ai pas clairement lu nulle part un terme aussi exhaustif, l'article 1719 du C.Civ ne parlant que de "logement décent", notion qui - à mon humble avis - n'inclut pas nécessairement le "ménage à fond", mais de toute façon, ça resterait à [i:1pagv5bu]l'appréciation souveraine[/i:1pagv5bu] du juge...

ET, encore une fois, la délivrance d'un logement décent ou pas doit se contester à l'entrée en jouissance et non pas à la sortie, après en avoir joui... Donc il faut, en principe, refuser d'en jouir puisque c'est justement ça qu'on conteste.

A mon humble avis, le simple fait d'y être resté jusqu'au bout exonèra probablement le bailleur de toute obligation.

Ce n'est pas au moment où on met sa voiture à la casse au bout de dix ans et 250 000 bornes qu'il faut se retourner contre le constructeur sous prétexte que sa bagnole était une vraie m\*\*\*\* et lui demander une ristourne sur le prix de vente...

Par **Sheffield**, le **29/09/2007** à **19:07**

Cher Camille,

:)

Vous êtes également très gentil voire adorable Image not found or type unknown

En ce qui concerne mes remarques, elles n'ont pour objet que de corriger deux erreurs commises par nicomando me semble-t-il.

Pour la première relative au dol, il s'agit de rappeler que l'élément intentionnel est nécessaire pour caractériser ce vice de consentement. Nicomando conseillait à Lalooki de l'invoquer lors de négociations avec son bailleur. Quitte à lui donner une définition du dol, pourquoi ne pas lui en donner une que je crois correcte ?

Pour la seconde relative au recours obligatoire ou non à un avocat, il s'agit d'affirmer que pour un tel litige, il n'est pas obligatoire d'avoir recours à un avocat. N'est-il pas important pour Lalooki de savoir que les risques qu'elle soit assignée par son bailleur sont d'autant plus importants en raison du recours facultatif à un avocat ?

Maintenant, peut-être que nicomando a voulu induire en erreur le bailleur en pensant que ce

:))

dernier serait potentiellement un lecteur assidu de ce forum, Image not found or type unknown

Cela dit, d'autres personnes dans la même situation que le bailleur de lalooki, mais de bonne foi, peuvent également lire ces lignes. Autant qu'elles aient connaissance de cette option.

Par **Camille**, le **01/10/2007** à **09:49**

Bonjour,

Dont acte.

Et vu comme ça, on est bien d'accord.

D'autant plus que, vu ce que lalooki a écrit, le bailleur n'en est sûrement pas à son coup d'essai et connaît très probablement bien quels sont ses droits...

Par **nicomando**, le **04/10/2007** à **09:50**

Merci à Sheffield de corriger mes erreurs.

Sauf que je n'en ai pas fait mais j'avais oublier qu'étant juriste on jouait sur les mots.

Concernant le dol exacte il faut un élément intentionnel et effectivement j'ai oublié de préciser que si cela était involontaire cela constituait une erreur substantiel ce qui produit le même effet qu'un dol.

Ensuite concernant l'avocat je me suis sûrement mal exprimer donc je vais repréciser ma pensée.

Je disais qu'un tel litige ne pouvait faire l'objet d'une plainte puisque c'est une affaire civile. Alors effectivement selon le montant du litige et sans parler du juge de proximité, parce que je ne suis pas un spécialiste, cela se passe par une saisine directe du TI soit de la saisine d'un avocat.

Bref je m'excuse encore de m'être mal exprimé