

problème de location...

Par **samia48**, le 14/06/2007 à 21:03

Bonjour à tous,

J'ai signé un bail le 4 mai pour une entrée dans l'appart le 13 juillet. Aujourd'hui je reçois un coup de fil de l'agence qui me dit que la proprio ne veut plus signer le bail et préfère acheter. Qu'en pensez vous, a-t-elle le droit de changer d'avis comme ça alors qu'on a déjà constitué le dossier depuis fin avril, signé le bail de notre côté, fait les chèques de caution, loyer et honoraires ? De plus de l'autre côté on a rendu notre appart... Quels sont nos recours ? Merci d'avance de vos réponses !

Par **samia48**, le 14/06/2007 à 21:31

petite correction : la proprio préfère vendre son appart...

Par **germier**, le 14/06/2007 à 21:47

Bonsoir,
Samia,

les écrits restent, les paroles s'envolent surtout pas téléphone

Par **samia48**, le 14/06/2007 à 21:53

C'est vrai, mais on a rdv avec l'agence demain à Rouen. Je précise que j'habite à Paris... Je sais pas trop si je dois m'en prendre à l'agence qui a mis le bien en location et qui a continué de nous "faire croire" qu'on pourrait le louer et qui nous a immobilisé pendant 1 mois et demi (à partir de la date à laquelle on a signé le bail à aujourd'hui date à laquelle la proprio a refusé de le signer...). On a quand même subi un préjudice ! On était certain de l'avoir tout était signé !

Par **samia48**, le 14/06/2007 à 22:42

En fait le proprio a fait une offre de location par l'intermédiaire de l'agence, offre que nous avons accepté puis qu'il a rétracté. Si je me souviens bien de mes cours de 2ème année : si l'offrant décide de rétracter son offre il commet une faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle sous forme de dommages et intérêts !

Par **yanos**, le **15/06/2007** à **10:14**

Salut

Une question importante : le proprio a-t-il signé le bail ?

Par **anonym**, le **15/06/2007** à **14:54**

[quote="samia48":2tzpbyhb]En fait le proprio a fait une offre de location par l'intermédiaire de l'agence, offre que nous avons accepté puis qu'il a rétracté. Si je me souviens bien de mes cours de 2ème année : si l'offrant décide de rétracter son offre il commet une faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle sous forme de dommages et intérêts ![/quote:2tzpbyhb]

je pense que ton analyse est la bonne.

Par **germier**, le **15/06/2007** à **21:15**

Bonsoir, Samia

as tu une preuve de l'offre ?

et de ton acceptation de cette offre ?

Par **Camille**, le **16/06/2007** à **08:15**

Bonjour,

Pour moi...

[quote="samia48":21ian7rf]

J'ai signé un bail le 4 mai

signé le bail de notre côté,

fait les chèques de caution, loyer et honoraires

[/quote:21ian7rf]

...l'affaire est réglée, le propriétaire ne peut plus se rétracter.

Sauf à démontrer que l'agence a outrepassé le mandat qu'il lui avait confié, ce qui m'étonnerait.

Le bail présenté EST la proposition, le bail EST l'offre de la part du bailleur.

Le bail est valable dès que le "client" le signe.

Le fait que le bailleur le signe après coup n'est qu'une formalité.

A mon humble avis, un juge des référés saisi en injonction de faire déciderait très certainement de l'obligation de la remise des clés par le bailleur assortie d'une astreinte par jour de retard. Et obligation de [u:21ian7rf]poursuivre[/u:21ian7rf] l'exécution du contrat, puisque le contrat est [u:21ian7rf]déjà[/u:21ian7rf] en vigueur.

Même topo que pour un client qui signe l'acceptation d'un devis pour réparation ou quand un acheteur signe un compromis de vente.

Par **Camille**, le **16/06/2007** à **08:16**

Excuses... doublon...

Par **germier**, le **16/06/2007** à **22:02**

Bonsoir,
je suis d'accord avec Camille
mais il faut porter l'affaire devant le Juge et j'ai peur que dans cette affaire le quidam ne se fasse embobiner

Par **Camille**, le **18/06/2007** à **08:02**

Bonjour,
Oui, parce que l'agence sait probablement que sa cliente n'est pas en position de force.
Tout dépendra de sa stratégie :
On peut penser qu'elle "tente le coup" en pensant que samia se laissera faire, ce qui réglerait discrètement le problème.
Si samia ne se laisse pas faire et démontre qu'elle connaît ses droits, elle peut, à son tour, se laisser faire et se retourner vers sa cliente pour la convaincre qu'elle est en tort et qu'elle doit accepter le bail.
Mais, elle peut aussi s'obstiner et "camper sur ses positions".
Dans ce cas, samia n'a plus d'autres solutions que "laisser tomber" ou aller au tribunal.
Pour que samia s'y fasse embobiner, il faudrait que l'agence soutienne la thèse que samia n'avait encore rien signé et n'avait encore rien remis à l'agence.
D'où vos bonnes questions :
samia a-t-elle des traces écrites ? Telles que encaissement du chèque de caution, du chèque de loyer, du chèque d'honoraires, copie du bail signé de sa main et paraphé par l'agence... Si, en plus du chèque de caution, il a été demandé une caution solidaire, témoignage de cette personne, etc., etc., etc.

Par **samia48**, le **18/06/2007** à **15:55**

Merci à tous de vos réponses !

En fait je travaille en tant que stagiaire dans un syndic, agence immo etc... donc le vendredi matin j'ai demandé à mon patron ce qu'il en pensait. Il a appelé l'agence immobilière qui gardait le même discours (la proprio n'est pas engagée on ne peut rien faire) jusqu'à ce qu'il lui signifie qu'il est administrateur de bien et qu'il ne faut pas se "foutre de sa gueule". Là l'agence a admis que l'on était dans notre droit, on a signé avec l'agence le bail (représentante du bailleur par un mandat signé) et que donc on est bien locataire même si la proprio ne signe pas.

En fait il s'est avéré que la proprio a deux apparts à louer et qu'elle a des difficultés financières donc elle a décidé de vendre le "notre" !

Quoi qu'il en soit l'agence s'est dit : comme il est difficile de convaincre la proprio on va faire croire n'importe quoi à deux petits étudiants qui ne pourront pas se défendre !

Finalement on est allé voir l'agence le vendredi en fin d'après midi et ils ont fait comme s'il ne s'était jamais rien passé. Je précise que mon employeur qui jouait le rôle de mon conseil leur avait laissé le choix : soit on entre dans les lieux comme prévu, soit l'agence nous trouve un équivalent (même prix, superficie, état et situation) ce qui s'avérait très difficile vu la période... Ils ne nous ont rien proposé du tout, on n'a même pas vu la responsable avec qui il avait eu la discussion et l'affaire s'est résolue comme ça...

.wink.

Ouf ! Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **21/06/2007** à **12:53**

Bonjour,

[quote="samia48":1895qus6]

Quoi qu'il en soit l'agence s'est dit : comme il est difficile de convaincre la proprio on va faire croire n'importe quoi à deux petits étudiants qui ne pourront pas se défendre !

[/quote:1895qus6]

Pas impossible, mais rappelez-vous quand même que ça ne l'arrangeait pas. En annulant la transaction, elle ne touche, en principe, pas sa commission (sauf négociation avec la cliente).

En s'opposant au souhait de sa cliente, elle la touche de facto.

Peut-être une raison qui a fait qu'elle s'est facilement laissée convaincre...