problème logement

Par **liams**, le **01/09/2008** à **16:34**

bonjour,

j'ai une autre question pour le forum :

j'avais visité une chambre étudiant. Le propriétaire m'a donné 2 exemplaires de proposition de bail que j'ai ramené chez moi et m'a demandé de lui donné un chèque de 1 mois de loyer et un chéque de 2 mois de loyer sans charge.

J'ai pas donné suite à cette proposition de bail et j'ai déchiré les 2 exemplaires de bail.

J'ai envoyé une lettre recommandé avec accusé de réception. Je veux récupérer mes chèques.

Quelle est la procédure à suivre pour obliger le propriétaire à me rembourser mes chèques sachant qu'il n'est pas coopératif (raccroche au téléphone).

En vous remerciant d'avance

Par **Kem**, le **01/09/2008** à **17:06**

Bonjour,

Les chèques sont déjà encaissés ?

Si non, faites opposition auprès de la banque.

Si oui, je pense qu'on peut tout de même passer par la banque pour obtenir le "jeu d'écriture" permettant le retour de l'argent.

Toutefois ... Vous avez déchiré les exemplaires du contrat de bail. Quelles traces restent de votre échange "pré contractuel" avec le bailleur ?

Par **Camille**, le **02/09/2008** à **08:15**

Bonjour,

[quote="Kem":tkzo7gsh]
Les chèques sont déjà encaissés ?

Si non, faites opposition auprès de la banque.
[/quote:tkzo7gsh]
Surtout pas, c'est interdit pour ce motif.
[quote="Kem":tkzo7gsh]
Si oui, je pense qu'on peut tout de même passer par la banque pour obtenir le "jeu d'écriture" permettant le retour de l'argent.
[/quote:tkzo7gsh]
M'étonnerait beaucoup. Je ne vois pas comment la banque aurait le pouvoir de le faire.
Pas d'autre solution que de mettre le bénéficiaire de rendre les chèques ou de les rembourser. Sauf que devant un tribunal... remise de chèques = début d'exécution du contrat...

Par **liams**, le **02/09/2008** à **09:45**

le chèque de reservation n'a pas encore été encaissé mais le chèque de caution a été encaissé

je sais que c'est illégal de prendre un chèque de réservation sans avoir établi de bail.

la question que je me pose c'est est ce que le fait de ne pas avoir mis le nom de la personne sur le chèque pose quelconque problème ?

et l'autre question que je me pose combien ca coute le procédure au tribunal ? (le propriétaire est d'accord pour me rendre la caution mais pas le chèque de reservation)

Par **Kem**, le **02/09/2008** à **12:31**

Heummm c'est tout de même extrèmement imprudent de donner un chèque "en blanc" ... Il pourrait l'encaisser à titre perso ...

Bref, comme le souligne Camille (mon héros), si vous payez (donner le chèque est un paiement), c'est que vous êtes d'accord sur le prix et que donc, la "vente" est réputée "parfaite", c'est à dire acceptée complètement par les deux parties.

Une procédure devant le tribunal d'instance peut se révéler assez onéreuse : le ratio dépend surtout des frais d'avocats et peu des frais de greffe en eux-mêmes.

Par exemple, j'ai contacté aujourd'hui un avocat spécialisé dans un domaine précis et la simple première consultation est à 280 € HT ... A présent, les jeunes avocats en général sont ;)

beaucoup moins onéreux Image not found or type unknown

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Ceci dit, on grimpe facilement dans le milier d'€.

Par **liams**, le **02/09/2008** à **13:06**

je connais rien en droit mais je prend pas d'avocat je suis pauvre lol

et si la loi dit ca :

article 22-2 loi du 6 juillet 89
"
En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire les documents suivants :
....
- chèque de réservation de logement ;
....
"

d'apre ce texte je comprend bien que le cheque ne peut pas être un contrat de location; non ??

est ce que le tribunal peut quand meme dire qu'il y a accord verbal et entente ou un truc comme ca malgre l'existence d'un texte de loi ?
il suffit de montrer ce texte au juge non ??

Par **Kem**, le **03/09/2008** à **09:27**

Montrer le texte au juge : rien de mieux pour le vexer et s'attirer sa défaveur ... bien qu'ils soient sensés être impartiaux au départ, si vous arrivez en leur disant qu'ils sont incompétents, cela risque de mal se dérouler pour la suite ...

Le bailleur vous a demandé les chèques, ok, mais il vous avait également remis le contrat de bail. L'aviez-vous signé ? C'est bien de le déchirer, mais ça n'amène à rien du tout.

Bref, si vous aviez signé le bail et donné vos chèques, cela montrait votre accord sur le contrat.

Si, par la suite, vous rompez unilatéralement le contrat (en déchirant ledit contrat et en n'habitant pas le logement concerné), il me semble que le bailleur peut bénéficier de compensations pour les moments où son bien n'a pas pu lui produire de revenus.

S'il est prêt à vous rendre un des deux chèques non encaissés, c'est déjà pas mal.

Il existe un service d'aide juridique composée de professionnels (ce que nous ne sommes pas spécialement) avocats : regardez auprès du tribunal de votre arrondissement judiciaire. Les "pauvres" peuvent également bénéficier de l'accès à la justice, mais pas avec les "ténors du barreaux" : ce qui n'empêche pas qu'un jeune avocat soit très bon, hein.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **liams**, le **06/09/2008** à **12:47**

[quote="Kem":2fcrg3tx]

Le bailleur vous a demandé les chèques, ok, mais il vous avait également remis le contrat de bail. L'aviez-vous signé ? C'est bien de le déchirer, mais ça n'amène à rien du tout.

[/quote:2fcrg3tx]

vous voulez dire quoi par signer: fournir un exemplaire signé par toutes les parties, ou bien seulement signer peut importe si l'on le fournit ou pas ?

Par **Camille**, le **06/09/2008** à **16:51**

Bonjour,
[quote="liams":1egn9dab]
et si la loi dit ca :

article 22-2 loi du 6 juillet 89
"
En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire les documents suivants :
....
- chèque de réservation de logement ;
....
"

[/quote:1egn9dab]
Oui, mais vous dîtes vous-mêmes que ce n'était pas des chèques de réservation (si oui, alors pourquoi deux ?), mais que c'étaient
- un chèque d'un mois de loyer
- un chèque correspondant à deux mois de loyer

Donc on peut supposer l'un pour le dépôt de garantie , l'autre pour le paiement du premier loyer.
ce que l'article en question n'interdit pas, d'autant que, tels quels, les chèques indiqueraient plutôt qu'il y a bien eu début d'exécution du contrat.

C'est plutôt à votre bailleur qu'il faut montrer ce texte, pour le faire plier avant de porter l'affaire en justice. :roll:

Mais s'il connaît bien la loi... Image not found or type unknown

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **liams**, le **07/09/2008** à **11:33**

donc le mieux c d'aller consulter un avocat au tribunal pour etre sur

Par **Kem**, le **08/09/2008** à **12:19**

En fait le dossier est, pour nous, assez nébuleux vu que nous n'avons pas toutes les détails des textes contractuels et circonstances.

Donc, voui, il serait pertinent de consulter un professionnel.

Par ailleurs, je ne peux que vous conseiller, en général, de ne pas déchirer les documents contractuels ...

Par **Camille**, le **08/09/2008** à **19:47**

Bonsoir,
Commencez par aller voir du côté des consultations gratuites en préfecture ou maisons de la justice et du droit (modalités sur les sites internet des préfectures et des mairies, en général).

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés