

Image not found or type unknown



Caution d'engagement pour une location.

Par **Nherin**, le **02/01/2013** à **13:25**

Bonjour,

Je voudrais savoir si une caution d'engagement est donner avant de signer le bail définitif avec le bailleur. Et est-ce qu'un brouillon de 4 lignes peut provisoirement représenter un bail en bonne et du forme avec toutes ses clauses.

Merci d'avance pour vos lumières.

M.Nherin. G

Par **youris**, le **02/01/2013** à **17:37**

bjr,

vous voulez parler du dépôt de garantie ?

cdt

Par **Nherin**, le **02/01/2013** à **22:55**

Bonjour,

Oui il s'agit d'un dépôt de garantie ou caution ,il y a tellement d'appellation que je m'y retrouve plus.

Merci.

M.Nherin.G

Par **Laure11**, le **03/01/2013** à **09:17**

Bonjour,

Un dépôt de garantie n'est pas une caution.

Cdt

Par **janus2fr**, le **03/01/2013** à **09:53**

Bonjour,

Contrairement à ce que vous pensez, chaque chose à son nom.

Le dépôt de garantie est une somme que vous laissez en garantie au bailleur.

La caution est une personne qui se porte garant en cas d'impayés du locataire.

Ce sont donc deux choses différentes...

Pour répondre à la question, un bailleur n'a pas le droit de demander de l'argent avant la signature du bail, il ne peut donc pas demander le dépôt de garantie tant que le bail n'est pas signé.

Pour la rédaction du bail, la loi 89-462, article 3, (cas d'une location vide) précise :

[citation]Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- la date de prise d'effet et la durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.

Un état des lieux établi lors de la remise et de la restitution des clés est joint au contrat. Il est établi par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement, ni indirectement à la charge du locataire.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au neuvième alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des

lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.[/citation]

Par **HOODIA**, le **03/01/2013** à **11:06**

Nous pourrions parler d'arrhes ,pour la réservation par le locataire?

Par **janus2fr**, le **03/01/2013** à **13:39**

Dans le cas d'une location pour résidence principale, il n'existe pas de réservation, et comme déjà dit, aucune somme ne peut être demandée par le bailleur avant signature du bail. Il n'y a qu'en location saisonnière qu'il peut y avoir arrhes ou acompte.

Par **HOODIA**, le **03/01/2013** à **17:06**

La loi DALO dans son article 35 ne permet pas de chèque de réservation du logement...

Cependant ,il apparait indispensable de déterminer quelle est la nature de l'engagement du "locataire" et celle de l'indemnité qu'il a versée au propriétaire.

La promesse de bail reste licite,et le local d'habitation peut donc faire l'objet d'une promesse unilatérale de "donner en location"

Ce principe n'est pas remis en cause par la loi du 6 juillet 1989 qui réglemente ,ni n'interdit cette pratique.

En principe ,la promesse unilatérale ne crée pas d'obligation à la charge du bénéficiaire mais peut comporter LE VERSEMENT D'UNE INDEMNITE d'immobilisation par ce dernier au profit du propriétaire qui perd la liberté de louer à un tiers pendant la durée de l'offre.

Cette indemnité n'a pas le caractère d'une clause pénale ,mais constitue la contrepartie de l'indisponibilité temporaire du bien...

Origine ADIL de AVRIL 2007.

Que devons nous en déduire ce jour?

Par **janus2fr**, le **03/01/2013 à 17:49**

Mais pourquoi donc voudriez-vous vous embêter avec une "promesse de louer" quand il suffit de signer le bail, avec une date d'effet ultérieure, même de plusieurs mois ?
Vous pouvez ainsi encaisser immédiatement le dépôt de garantie et le premier mois de loyer. Et aucune réclamation ne peut alors vous être faite de la part du locataire.
En plus, cela vous assure au moins 3 mois de loyers puisque même si le locataire venait à donner congé avant d'emménager il est tenu de respecter le préavis de 3 mois, préavis qui ne commencerait qu'à partir de la date d'effet du bail !

Par **Nherin**, le **04/01/2013 à 00:47**

Bonjour, merci pour vos conseils. Je vous vais vous détailler la situation. Le 24/11, je fais la visite du F5, à la fin de celle-ci il nous est signalé que des travaux d'intérieur (pare douche, porte de placard, meuble de cuisine à poser) et extérieur (redan et la montée à bitumé) sont à finir et à réaliser. Qlq jours après le propriétaire nous demande par email notre avis sur la visite. Le 28/11, je lui répond que nous somme intéressés par rapport à la proximité du lieu de scolarité de nos enfants mais que nous souhaiterions effectuer une autre visite, une fois les travaux achevés. Le 03/12, le prop m'appelle pour une rencontre urgente. Il désirait que je lui verse un dépôt de garanti (2.5 mois de loyer soit un chèque 4400 €) pour réserver le logement car il avait d'autre visiteurs. Au lieu d'un reçu, il me griffonne un papier de 4 lignes représentant le Bailleur et le locataire que je signe. Me signalant qu'il préparera le définitif. Après avoir encaissé le chèque, il me signale (06/12) que les travaux extérieurs seront fais ultérieurement car ils étaient coûteux. L'accès est un point non négligeable car il est en terre mais c'est une pente de 400 m à 15% d'inclinaison. Quand il pleut ,on accède qu'en 4X4. Quand c'est sec, les véhicules 2 roues motrices patinent dans les ornières. Après réflexion et dans l'impossibilité ou la difficulté de pouvoir accéder avec les forgons pour le déménagement, je lui fais part de mon retrait (16/12). Le prop me rappelle que je me suis engagé par mon dépôt de garanti et par le signature faite sur son bail brouillon. Avec les différentes correspondances, je me suis aperçu qu'il a effectué les travaux d'intérieur avec mon argent. Qu'il ne me rendra que la moitié de la somme mais aussi que la maison n'est plus à louer mais en vente sur les sites immobilier. Voilà le sac de noeud, je juge cela comme un abus de confiance car lui de son côté avait tout calculé ou prémédité. A+

Par **HOODIA**, le **04/01/2013 à 09:56**

Bonjour JANUS.
J'ai un profond respect pour votre compétence ,croyez le sans flagornerie.
Cependant , le futur locataire qui arrive pour visiter avec tous ses "papiers" pour pouvoir édifier immédiatement le bail n'existe pas

Hier , nous avons eu un nouveau locataire ,enfin presque!...

Il voulait rentrer dans l'appartement sans chèque de loyer, et devait demander à sa mère un chèque pour la garantie!

Bref une assurance de l'appartement uniquement, et, déjà une demande de délai !

L'expérience ne peut empêcher de faire des erreurs, mais jamais de la refaire, nous avons refusé le dossier définitivement, car le locataire qui arrive sans chéquier me laisse songeur ...

La simple parole de réservation est bien légère à notre époque, et les écrits restent.

Par **janus2fr**, le **04/01/2013** à **18:22**

[citation]La simple parole de réservation est bien légère à notre époque, et les écrits restent.
[/citation]

Bonjour,

Nous sommes parfaitement d'accord. Comme je vous le disais, en matière de location pour résidence principale, la réservation n'existe pas. On signe le bail ou on ne le signe pas.

Tant que le bail n'est pas signé, personne n'est engagé, ni le locataire, ni le propriétaire.

Un locataire qui est vraiment intéressé se dépêche de revenir vous voir avec tous les documents nécessaires et son carnet de chèque, voir même, il vient avec pour la première visite.

Vous pouvez, bien entendu, promettre le logement à un candidat locataire, mais ce n'est que moral. Tant que le bail n'est pas signé, personne n'est engagé. Si vous demandez un chèque de réservation, contrairement à la loi, vous devrez, de toute façon, le rendre si le locataire se désiste, alors ça ne sert pas à grand chose...

Par **janus2fr**, le **04/01/2013** à **18:26**

Bonjour Nherin,

Il faudrait savoir si le papier que vous avez signé représente réellement un bail. Si les informations exigées par la loi 89-462 étaient bien inscrites, on peut considérer que c'est un bail.

[citation]Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

-le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

-la date de prise d'effet et la durée ;

-la consistance et la destination de la chose louée ;

-la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. [/citation]

Je ne me rappelle plus si vous avez précisé si vous louez vide ou meublé ? En vide, le dépôt de garantie ne peut pas dépasser un mois de loyer, or vous dites avoir versé 2.5 mois de loyer.

Par **Nherin**, le **12/01/2013** à **09:13**

Bonjour Janus,

Désolé pour cette réponse tardive et merci encore pour les conseils. J'ai réclamé au prop une copie du document que j'ai signé. Jusqu'à ce jour je n'ai plus de contact mais je fais des recherches pour avoir son adresse. Sur le document de mémoire, il y avait les point 1,2,4,5. Comme je le disais ,il a rempli ce document à la va vite en guise de reçu, je sais aussi que c'est une SCI mais il n'y avait aucune entête. Après enquête au près de ses locataires, il avait adopté la même technique de pression avec urgence par rapport à d'autres futurs visiteurs.L'accès bitumé avait été promis au voisin il y a 4 ans et il n'a pas changé d'un pouce. Il envisage même de quitter les lieux face au négligence du prop. La maison à juste une cuisine équipée de placards,une clim dans une chambre. Voilà.Merci encore et à bientôt.