

Image not found or type unknown



## Locataire qui ne se présente pas à la remise des clés

Par **Emiii**, le **03/08/2024** à **07:40**

Bonjour

Nous avons signé l'acte d'engagement avec les nouveaux locataires et prit le chèque caution. Sauf cas la date de remise des clés ils n'étaient pas là et ne répondent pas aux appels, SMS et mail que je leur envoie, j'ai encaissé le chèque de caution. Mais je ne sais pas s'ils vont donné une réponse si je n'ai pas de réponse à partir de quand puis-je remettre la maison en location en restant dans les clous ?

Cordialement

Par **janus2fr**, le **03/08/2024** à **08:12**

Bonjour,

Qu'appellez-vous "acte d'engagement" ? Est-ce le bail ?

Par **Emiii**, le **03/08/2024** à **08:21**

L'acte d'engagement comme quoi nous les propriétaires nous nous engageons à leurs louer la maison à la date fixer (la le 1er août) et eux le locataires a prendre la maison et nous aurions signé le bail et l'état des lieux à cette date

Par **Cousinnestor**, le **03/08/2024** à **11:35**

Hello !

Il faudrait peut-être nous donner le contenu exact de cet "acte d'engagement"...

A+

Par **Emiii**, le **03/08/2024** à **12:30**

Sur l'acte d'engagement il y a nos coordonnées propriétaires et futures locataires. Après comme quoi il est convenu et arrêté qu'il s'engage à prendre la location le 1er août 2024 du la maison avec son adresse

Par **Pierrepauljean**, le **03/08/2024** à **14:11**

bonjour

le seul acte juridique valable est la signature du bail

et le propriétaire n'a pas le droit d'encaisser quoi que ce soit avant la signature du bail

vous avez encaissé un chèque de réservation: c'est srictement interdit

Par **Lingénu**, le **03/08/2024** à **17:10**

Bonjour,

[quote]

L'acte d'engagement comme quoi nous les propriétaires nous nous engageons à leurs louer la maison à la date fixer (la le 1er août) et eux le locataires a prendre la maison et nous aurions signé le bail et l'état des lieux à cette date.[/quote]

Vous avez en fait échangé une promesse bilatérale. De même que promesse de vente vaut vente, promesse de location vaut location. Le bail a pris effet le 1er août.

Le locataire peut le résilier mais il vous doit un préavis de de trois mois pouvant être réduit à un mois en certaines circonstances.

Pour le moment, vous ne savez pas quelles sont les intentions de vos locataires. Soit ils se rétractent, soit ils ont eu un empêchement et il faudrait alors convenir d'un nouveau rendez-vous pour l'état des lieux et la remise des clés.

Vous ne pouvez mettre fin au bail seul unilatéralement. Si vous ne trouvez pas d'arrangement avec les locataires, il vous faudrait faire prononcer la résiliation du bail par le tribunal au motif de non-paiement du loyer. Dans cette dernière hypothèse, vous devez tout d'abord les mettre en demeure de s'acquitter de leur loyer.

La procédure serait facilitée du fait que les locataires n'ont pas pris possession du logement et que vous n'auriez pas à vous lancer dans la procédure prévue à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 en cas d'abandon du logement.

Pour rester dans les clous, il faut commencer par leur adresser une mise en demeure dans

laquelle vous leur rappellerez quelles sont leurs obligations : paiement du loyer et délai de préavis pour mettre fin au bail.

Par **Pierrepauljean**, le **04/08/2024** à **13:13**

promesse de location ne vaut pas location!!!!

tant que le bail n'est pas signé, personne n'est engagé

ce logement est il situé en France , ?

Par **Lingénu**, le **04/08/2024** à **15:20**

Examinons les **faits** et raisonnons en **droit**.

Les faits.

**Les deux parties se sont mises d'accord par écrit** sur la location d'un logement qui devait prendre effet le 1er août, Elles se sont entendues sur le montant du loyer, ont pris rendez-vous pour le 1er août aux fins de :

- la signature d'un contrat en des termes conformes aux dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989,
- la remise des clefs au locataire,
- un état des lieux.

Le locataire a remis au bailleur un « chèque de caution », à savoir un dépôt de garantie.

Analyse des faits.

Il y a eu un accord de volonté entre deux personnes destiné à créer des obligations réciproques. C'est la définition même d'un contrat donnée à l'article 1101 du code civil.

Les parties s'étant exprimées par un écrit qu'elles ont toutes deux signées, une preuve de leur consentement commun est établie.

Rien ne permet de douter de leur capacité à contracter.

Le contrat tout succinct qu'il soit porte sur :

- la nature des obligations respectives des parties,
- un logement déterminé,
- un montant de loyer déterminé,
- la date de prise d'effet,

ce qui caractérise un objet certain.

### Conclusion

Un bail a été contracté sans équivoque. De plus, le locataire ayant remis un dépôt de garantie au bailleur, ce bail a reçu un débit d'exécution.

Nota : L'existence d'un bail n'est soumise à aucune condition de forme.

Par **Pierrepauljean**, le **04/08/2024** à **15:38**

en France , un bail à titre de logement de résidence principale est soumise à la loi de 89 (loi d'ordre public) et soumise au bail type

et il est strictement interdit d'encaisser quoi que soit avant la signature du bail !!

Par **Lingénu**, le **04/08/2024** à **16:25**

[quote]

en France , un bail à titre de logement de résidence principale est soumise à la loi de 89 (loi d'ordre public) et soumise au bail type[/quote]

Exact.

Et lorsque la rédaction du bail n'est pas conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le bail n'est pas nul pour autant. S'applique alors l'avant-dernier alinéa de l'article 3 :

*Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article.*

Les éléments qui ne contreviennent pas aux dispositions d'ordre public sont conservés dans le contrat établi conformément à la loi qui se substitue au contrat initial non conforme.

En l'espèce sont conservés la désignation du logement loué et le montant du loyer.

[quote]

il est strictement interdit d'encaisser quoi que soit avant la signature du bail[/quote]

Encore exact mais l'acte dénommé "acte d'engagement" est en fait bel et bien un bail et de ce fait le dépôt de garantie a été versé en toute légalité, **le bail ayant été signé**. Par ailleurs, quand bien même il aurait été reçu illégalement, ce ne serait une cause de nullité du contrat de location.