



Arrhès avant signature de contrat de bail

Par Samullem

Bonjour,
J'ai payé 400 euros pour la réservation d'un logement étudiant avant la visite et avant la signature du contrat de bail. Le bailleur a refusé de me les rendre. En effet j'ai annulé la "réservation" car lors de la visite le cartier ne me plaisait pas.

Ses arguments : Les documents envoyés avant la réservation précisait bien que les arrhes n'étaient pas remboursables

Mes arguments : j'étais sûr de les récupérer puisque la visite n'avait même pas eu lieu ni la signature du contrat de bail (qui n'a jamais été signé).

Concrètement puis-je les récupérer ?

PS : je sors à peine de la tentative de conciliation.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Aucune avance ne peut être exigée pour louer un logement avant la signature du bail.
Vous venez de l'apprendre à vos dépens....

Si le propriétaire abusif refuse de rendre cette somme, vous pouvez la réclamer par courrier RAR.
Vous parlez de conciliation : c'est à ce sujet ? avec quel résultat ?

Si la conciliation ne donne rien, il vous reste à saisir le tribunal.

Par yapasdequoi

PS : Avez-vous la certitude que ce n'est pas un contrat commercial pour lequel des arrhes sont légales ?
Avez-vous un reçu des 400 euros ? Qu'avez-vous signé ?

Par Samullem

Bonjour,

Merci pour votre réponse si rapide.

Si le propriétaire abusif refuse de rendre cette somme, vous pouvez la réclamer par courrier RAR.
Vous parlez de conciliation : c'est à ce sujet ? avec quel résultat ?

J'ai fait la réclamation RAR. La conciliation est à ce sujet avec échec de résultat aucune des parties n'a accepté de changer de position ni moi ni eux de me rembourser les 400euros.

Je n'ai rien signé mais j'ai un reçu de confirmation de réservation.

J'ai également un mail qui dit que les sommes versées seront déduites du prochain loyer (c'est bien une location longue durée de logement étudiant) est-ce possible de requalifier les arrhes d'acompte, est-ce utile
En effet j'ai lu sur le forum que la jurisprudence disait qu'il appartient au juge du fond de dire en quoi les parties au contrat ont voulu renoncer à la qualification supplétive d'arrhes prévue dans l'article L114-1 al 4 pour donner la qualification

d'acompte aux sommes versées d'avance Civ1re 5 juill 2006 no 237 obs raymond.

Comme vous voyez je prépare la saisie du tribunal ;)

Par contre ils ont un autre argument contre moi c'est qu'après l'annulation et leur mail m'indiquant que je ne serais pas remboursé j'ai rusé en disant que finalement "j'étais obligé de rester" afin de feindre de ne pas avoir de garantie et d'avoir l'annulation de leur part au quel cas j'aurais eu le remboursement comme c'était prévu dans la confirmation de réservation en cas de dossier incomplet (absence de garantie).

Ce n'est pas bien de ruser et c'est ce qui a joué en ma défaveur je pense lors de la conciliation mais vu leur pratiques commerciales je me suis privé la ruse.

Par isernon

bonjour,

Les arrhes sont une somme versée d'avance pour l'achat d'une marchandise ou d'une prestation de services. Le professionnel ou le consommateur peut revenir sur son engagement.

Les arrhes n'obligent pas le consommateur à acheter. Par contre, elles sont perdues si le consommateur annule son achat (sauf si le contrat prévoit la possibilité de récupérer les arrhes en cas d'annulation). Le professionnel qui ne fournit pas la marchandise ou la prestation de services doit rembourser le double des arrhes versées au consommateur.

source :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187
[/url]

Par Samullem

Oui ici il semble que ce soit une activité de parahôtellerie ce qui justifie il semblerait le versement des arrhes. Mais étant donné que les arrhes sont prévu au contrat de bail est-ce qu'il ne fallait pas attendre la signature du contrat avant de les encaisser ?

Par contre la prestation n'a jamais eu lieu puisque je n'ai pas versé le dépôt de garantie...doivent t-ils me rembourser la aussi ?

Par yapasdequoi

Vous n'êtes apparemment pas dans le cadre de la loi de 89 qui régit les locations de logement en résidence principale.

En fait le bailleur joue sur la qualification de prestation de service. Dans ce cas vos arrhes sont perdues et vous n'avez pas de recours.

C'est comme si vous aviez réservé puis annulé un voyage ou un séjour à l'hôtel.

Requalifier en acompte serait pire : car celà vous obligerait à payer la totalité de la prestation. Lire le lien fourni par isernon.

On ne s'improvise pas juriste, et ruser présente toujours le risque de trouver plus rusé.

Par Samullem

ET si je ne suis pas d'accord ?? et que je veux être remboursé des arrhes en prétextant que je n'ai pas donné mon accord définitif pour la location ?

puis-je ?

à l'hôtel on coche les conditions générales au moins mais là rien ?

Par yapasdequoi

Vous avez su comment qu'il fallait payer 400 euros ?
Le fait de les payer représente votre accord sur cette "réservation".

Vous pouvez consulter un avocat si vous voulez aller plus loin. Mais les frais de justice seront largement plus élevés que 400 euros.

Par Samullem

Pire encore ! si le vendeur se sauve qu'est ce qui me protège de cet achat ? les arrhes ont vraiment ce poids juridique ? le même poids que la signature d'un contrat pour engager l'autre ?

Par Samullem

Haha non je ne vais pas aller plus loin. merci beaucoup d'avoir répondu à mes questions

pas de poursuite judiciaire j'ai perdu et j'ai beaucoup appris ! ça m'apprendra ! merci en tout cas

Par yapasdequoi

Si le vendeur ne réalise pas la prestation, il doit vous rembourser le double des arrhes versées. Mais là c'est vous qui avez annulé...
C'est à vous de vérifier la fiabilité du vendeur avant de lui verser des arrhes ! Et il existe aussi des escrocs, comme partout.

Lisez ceci :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187
[/url]

Par Samullem

C'est bien des escrocs dont je me méfie en disant ça, je ne trouve vraiment pas ça rassurant cette histoire d'arrhes ! Je préfères les contrats

Par yapasdequoi

Et maintenant si vous voulez louer un logement, vous saurez que vous n'avez rien à verser avant de signer le bail.

Et que si le propriétaire vous demande de payer une "réservation", vous cessez tout contact avec lui et cherchez ailleurs un bailleur respectueux des lois.