



Bail locataire valable ?

Par Kurt

Bonjour,

?J'ai voulu louer un appartement via une agence. J'ai signé le bail, ainsi que ma caution, j'ai versé frais d'agence + loyer direct au propriétaire et donné le dépôt de garantie à l'agence (conditions nécessaires à la remise des clés).

La signature du bail s'est faite par voie électronique, une fois signé nous n'avions plus accès au bail signé unilatéralement (nous avons seulement pu télécharger le bail initial sans signature). Je devais faire l'EDL et obtenir les clés la semaine prochaine.

?A priori le propriétaire n'avait pas signé de son côté, et pour une raison obscure s'est désengagé aujourd'hui pour son lot de biens loués via l'agence (ils ne traitent donc plus ensemble). Le bail a été annulé par l'agence sur la même plateforme de signature.

Je tenais particulièrement à cet appartement et suis un peu dans l'urgence. Quels sont mes droits? J'ai effectué tous les versements notamment le loyer direct au propriétaire, est-ce valeur d'engagement auprès de lui??

Merci d'avance pour votre réponse et vos conseils.

Par Nihilscio

Bonjour,

A priori le propriétaire n'avait pas signé de son côté

Le contrat n'a donc pas été conclu.

Vos droits sont de récupérer immédiatement les sommes déjà versées. Vous pouvez en plus demander des indemnités pour rupture brutale de pourparlers.

Par janus2

Bonjour,

Le bailleur ne pouvait pas vous demander de payer le loyer avant la signature du bail. Donc s'il vous a demandé de payer, c'est que le bail était signé...

Par Nihilscio

Le bailleur n'avait pas le droit de demander de vous demander de payer avant la signature du bail mais son mandataire l'a fait. Ce n'est pas parce que le mandataire vous a indûment demandé de payer que le propriétaire est engagé par un contrat de location.

Par janus2

Le loyer a été versé au propriétaire, pas au mandataire.

Par Kurt

Merci beaucoup pour vos réponses.

En effet cela s'est fait dans la précipitation, le propriétaire n'a finalement pas signé suite à un différend avec l'agence, alors que tous les paiements avaient été lancés.

Aussi, je n'ai même pas la possibilité de traiter entre particuliers avec lui puisqu'il y a eu un engagement d'exclusivité avec l'agence (interdiction de louer entre particuliers aux locataires rencontrés via l'agence, pour 6 mois). Ai-je un recours contre cela (arrangement avec l'agence à propos de cette exclusivité par exemple) étant donné que je suis lésée dans l'histoire? Car même si le propriétaire relance son annonce sur PAP, je ne pourrai contracter un bail avec lui. Il a plusieurs biens à louer, cette exclusivité concerne t'elle uniquement le bien sur lequel je m'étais engagée ? Merci à

vous

Par janus2

Pourquoi avez-vous payé le loyer directement au propriétaire ? Cela ne correspond pas avec votre dernier message.

Par Kurt

Pourquoi cela ne correspond pas ? J'ai payé directement au propriétaire à la demande de l'agence, mais je n'ai eu aucun reçu ou quittance.

Par janus2

Pourquoi cela ne correspond pas ?

Parce que si l'agence est gestionnaire exclusif de la location comme vous l'indiquez, c'est à elle que les paiements se font, puisqu'elle garde une commission et ne remet au propriétaire que le loyer moins la commission. Il est donc étonnant que vous ayez eu à payer directement le loyer au propriétaire, donc hors commission d'agence.

Par Kurt

Effectivement, il s'agissait d'une gérance partielle, d'après ce que j'ai compris une fois les locataires en place l'agence et le propriétaire n'étaient plus en collaboration. Cela explique peut-être le virement direct au bailleur. Et j'ai tout de même payé une commission à l'agence, via un autre virement. Je n'ai pas retenu le nom de ce type de contrat entre eux...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'êtes pas lié par un contrat que vous n'avez pas signé.
Le contrat entre l'agence et ce propriétaire bailleur ne vous concerne donc pas.

Il est probable que ce bailleur ne souhaite pas considérer votre candidature et il n'a pas à se justifier. S'il refuse de vous louer le bien A, il est fort possible qu'il refuse aussi de vous louer le bien B. Cherchez ailleurs.

Maintenant vous devez être remboursé des sommes avancées à tort. Réclamez les par courrier RAR. Toutefois sans preuve ce sera difficile.

Légalement si vous souhaitez louer un bien, il ne faut rien verser à personne avant la signature du bail par les 2 parties. Et si vous versez une somme, exiger un reçu écrit, daté et signé est indispensable.

Par Kurt

Merci à tous pour vos réponses !