



Rétractation avant signature du bail

Par Guiom

Bonjour, je suis propriétaire d'une maison.

Nous avons convenu de signer le bail avec 1 couple mais nous sommes rétracté la veille.

Nous n'avons rien signé, il n'y a qu'un échange de mail ou nous avons indiqué au couple le jour où nous souhaitons conclure le bail et qu'il pouvait de leur côté demander le préavis de départ.

J'ai contacté l'agence qui gère sa location actuelle, personne n'a visité le bien pour 1 reprise de bail il peut donc demander d'annuler son préavis.

Suis je en infraction ?

Par Isadore

Bonjour,

Le bail n'étant pas signé vous n'êtes pas en tort même si vos anciens futurs locataires ont imprudemment donné leur congé avant d'avoir signé le nouveau bail.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un échange de mails ne vous engage en rien. C'est le bail signé des 2 parties qui représente un "contrat".

J'espère pour vous que votre désistement a une bonne raison factuelle et que vous ne pourriez pas être accusé de discrimination.

Par Guiom

Bonjour, merci de vos réponses.

Il ne s'agit pas de discrimination loin de là.

Notre ex futur locataire a émis plusieurs demande la veille de la signature, l'une nous demandant s'il était possible d'attendre qu'il récupère sa caution avec son bailleur actuelle pour encaisser la nôtre (déjà pas jouissant), une autre pour décaler de quelques jours le paiement du loyer (en soit jusque là rien de bien dérangeant). En revanche il souhaite domicilier son entreprise à la nouvelle adresse et au lieu de poser la question simplement, nous a adressé 1 avenant par mail après réception du contrat de bail vierge (envoyé pour qu'il vérifie l'exactitude des informations).

Cette démarche de sa part nous a refroidit car ce ne sont pour moi pas des façons de faire.

Voilà tout.

Par Isadore

l'une nous demandant s'il était possible d'attendre qu'il récupère sa caution avec son bailleur actuelle pour encaisser la nôtre

Attention, ne jamais accepter de repousser le versement du dépôt de garantie (la caution étant dans les textes juridiques la personne qui apporte sa garantie) après la signature du bail. Ce serait la misère absolue pour récupérer un dépôt de garantie après la signature du bail, sauf locataire d'une scrupuleuse honnêteté. En cas de paiement par chèque il est envisageable d'accepter de repousser son encaissement, parce qu'au besoin il existe une procédure simplifiée pour recouvrer la somme.

Mais il vaut mieux décaler la signature du bail.

En revanche il souhaite domicilier son entreprise à la nouvelle adresse et au lieu de poser la question simplement, nous

a adressé 1 avenant par mail après réception du contrat de bail vierge

A noter : sauf si le bail ou le règlement de copropriété l'interdit explicitement, le locataire n'a pas besoin de permission pour domicilier une entreprise chez lui.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019286892/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019286892/[/url]

L'immatriculation d'une société implique simplement de prévenir le bailleur.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006219303]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006219303[/url]

Par yapasdequoi

Comme justement rappelé, vous parlez du dépôt de garantie.

Ce n'est pas une "caution" qui désigne une personne, autrement nommée "garant".

Cette somme doit être versée en même temps que le premier mois, avec présentation de l'attestation d'assurance, lors de la signature du bail.

Attendre que le bailleur précédent le restitue est une demande abusive, puisqu'il y a au moins 1 mois de délai, parfois nettement plus.

Vous trouverez facilement un locataire plus respectueux.

Par Guiom

Après consultations d'un avocat, il semblerait que l'échange de mail soit prit en compte et que la raison de l'annulation est invalide. Il semblerait donc que je sois en infraction...

Par yapasdequoi

??? Bizarre quand même. C'est vraiment un avocat ?

Par janus2

Bonjour,

Effectivement, si le texte du mail que vous avez envoyé au candidat locataire est bien celui que vous citez ici :

"nous avons indiqué au couple le jour où nous souhaitions conclure le bail et qu'il pouvait de leur côté demander le préavis de départ", je crains qu'il ne vous engage.

Par Isadore

Si j'ai tout suivi, vous avez écrit au candidat que vous souhaitiez conclure le bail et envoyé un exemplaire vide dudit bail. Et ensuite le candidat vous a renvoyé le bail avec une proposition de modification (plusieurs même, si on y ajoute le report de l'encaissement du dépôt de garantie et la modification de la date du paiement du loyer).

Et là vous avez décidé de ne pas conclure le bail, étant en désaccord avec la demande de modification du candidat.

Si ça s'est déroulé ainsi, il ne peut y avoir d'engagement, puisque le locataire et vous n'avez pu vous entendre sur les termes du contrat.

Il peut arriver qu'un échange de message forme un contrat. Mais cela ne peut arriver que si les deux parties s'entendent sur l'ensemble des termes d'un contrat. Sinon cela s'appelle négocier.

Par janus2

Le bailleur indique clairement au candidat locataire qu'il peut donner son congé de sa location...

Par yapasdequoi

Et si un mail vous dit de vous jeter du pont vous le faites ?
Plus sérieusement nous n'avons pas connaissance de la totalité du contenu de ces échanges.
L'avocat qui les a lus a sans doute un meilleur avis.
Fin de l'histoire.

Par janus2

Et si un mail vous dit de vous jeter du pont vous le faites ?

Totalement hors sujet !

Ici, le bailleur assure le candidat locataire qu'il aura bien le bail et qu'il peut donner congé de sa location précédente. Je ne vois pas le rapport avec se jeter d'un pont !

Tout comme l'avocat, et contrairement à vous, je pense que cet écrit engage le bailleur.

Par yapasdequoi

Le locataire n'a pas signé le bail et demandé des modifications. Je ne vois pas d'engagement des parties dans ce qui est exprimé ici ...

Sauf si le bail initial a été envoyé déjà signé par le bailleur ?

ou que d'autres éléments non cités des mails permettent de confirmer un tel engagement.

Mais l'avocat a tout lu, lui

On se rangera donc respectueusement à son avis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Même sans signature du bail par le locataire, les courriers électroniques sont tout de même des écrits et, si les termes des échanges sont suffisamment explicites, le propriétaire peut être engagé.

En fait la source du litige réside dans des demandes postérieures à l'accord de principe donné par le propriétaire et ce dernier n'est pas tenu de les accepter.

Finalement, je vois les choses comme Isadore avec cette réserve que si le locataire accepte les termes du bail communiqués par le bailleur et renonce à ses demandes, le contrat est formé.