Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Problème avec un cheque donné par la caution

Par Visiteur

Bonjour Madame, Monsieur,
Je suis confrontée à un problème délicat...
Jeune étudiant arrivant sur Paris, mon frère a visité un studio meublé dans le 15 ème arr de Paris le 20 janvier 2010 et a signé, un peu poussé par l'agent immobilier, un "engagement de réservation de logement" (parait il), laissant un cheque de 1200? ; une fois rentré, il a regretté et décidé de se rétracter. L'agent immobilier, par téléphone, a accepté, et lui a dit d'envoyer un courrier demandant la restitution du dossier du cheque (il refusait soit disant de revenir sur Paris une nouvelle fois, son agence étant à Alençon). Le courrier a été fait le 21 janvier, en recommandé avec AR.
Depuis, rien, si ce n'est que le cheque a été présenté à la banque hier. J'ai contacté l'agent par téléphone ce soir : il a dit que les 1200? étaient des ARRHES, que l article 22-2 de la loi du 6/07/1989 ne valait que pour les logements vides (celui en question est meublé).
Pourtant, il me semble qu'un agent immobilier n'a pas le droit d'encaisser quoi que ce soit, puisqu'il n'y a pas de bail signé, pas de caution solidaire, et que mon frere n'a meme pas eu un exemplaire de ce qu'il a signé!!!! Que faire maintenant?
Il faut ajouter que le cheque a été rejeté, car mes parents ont...(malheureusement !!!!)...fait opposition sur le cheque....
On m'a parlé d'une loi Dallo mais je ne sais pas si elle peut s'appliquer à notre cas...
En vous remerciant pour votre intervention...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Depuis, rien, si ce n'est que le cheque a été présenté à la banque hier. J'ai contacté l'agent par téléphone ce soir : il a dit que les 1200? étaient des ARRHES, que l article 22-2 de la loi du 6/07/1989 ne valait que pour les logements vides (celui en question est meublé).
Pourtant, il me semble qu'un agent immobilier n'a pas le droit d'encaisser quoi que ce soit, puisqu'il n'y a pas de bail signé, pas de caution solidaire, et que mon frere n'a meme pas eu un exemplaire de ce qu'il a signé!!!! Que faire maintenant?

Malheureusement, l'agent immobilier a bien raison. L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi DALO (c'est ce dont on vous a parlé je présume) prévoit qu'il est interdit pour le bailleur de demander au locataire un engagement de réservation mais cette loi ne s'applique qu'aux locations vides. En matière de bail meublé, la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable et on en revient donc aux règles de droit commun, beaucoup moins protectrices du locataire.

En conséquence, si un contrat de réservation de location a été signé et que ce dernier prévoit la perte d'arrhes en cas de désistement du signataire, alors ce contrat n'a rien d'illégal en soi.

En conséquence, les 1200 euros doivent normalement être payés dès lors que votre frère s'est désisté de la location. IL n'existe à ce propos aucun délai de rétractation.

Il est cependant anormal que votre frère n'ait pas d'exemplaire de ce contrat mais la remise d'un double n'est pas une cause de nullité de la convention.

Très cordialement.