Frais de réservation

Par levoisin

Bonjour,

Je compte signer un contrat de bail en France mais vu que c'est la première fois et que je n'ai pas vraiment quelqu'un à qui demander de l'aide je me retourne vers les utilisateurs de ce forum. Il s'agit d'une résidence étudiant qui accueil aussi les jeunes actifs (je suis pas étudiant).

Ma question concerne les frais de réservation. Je suis un peu dans le flou et j'ai l'impression la résidence ce contredit dans ses explications..

Le dossier de réservation (candidature) a été rempli par mes soins, signé et renvoyé, avec toutes les pièces justificatives. Le dossier a été accepté et je viens de recevoir le contrat de bail. Je n'ai encore rien payé.

Voila ce que j'avais reçu par mail au tout début :
"Dans un premier temps, nous ne demandons aucun règlement, seulement les pièces justificatives.
A réception de l'ensemble de ces pièces, nous étudierons le dossier et vous ferons un retour maximum sous 48h ouvrés.
Si le dossier est accepté et que vous acceptez la réservation au moment de notre rappel, nous vous demanderons de valider avec les 300? de frais forfaitaires de réservation et de services."

"Les frais de prestations, qui s'élèvent à 300? (ils vous sont demandés en amont pour confirmer votre location), valident définitivement votre réservation."

Ce que j'ai reçu par mail hier :
"Votre dossier de location est accepté.
Après réception des frais de réservation de 300?, chèque à nous remettre ou virement bancaire (Preuve de virement), nous pourrons effectuer la réservation d'un studio dans notre résidence et convenir d'un rendez-vous d'état des lieux d'entrée et remise de clés."

Ce qui est précisé sur le dossier de réservation (la candidature) :
"Le chèque de 300? de frais forfaitaires de réservation et de services: encaissé à réception, une fois le dossier complet et validé, non-remboursable en cas de désistement, ce que le réservataire accepte expressément. Ces f rais couvrent l'impression et les photocopies des pièces du dossier de location, la délivrance du formulaire CAF d'attestation de loyer en vue de la perception d'une aide au logement, et l'immobilisation du logement entre la réservation du logement et la signature du bail"

Dans la FAQ également sur le dossier de réservation plus bas :
"Q : Je vous ai envoyé mon dossier et j'ai réglé les frais forfaitaires de réservation, est ce que mon
logement est réservé ?
R : L'envoi du dossier constitue la première étape de votre demande, une fois le dossier reçu complet accompagné du chèque des frais forfaitaires de réservation, il est étudié sous 48H jours ouvrés par le gestionnaire. (Pour que l'étude du dossier se fasse, aucune pièce ne doit manquer).
Si votre dossier est retenu, vous recevrez par mail une confirmation de validation et une proposition de rendez-vous pour l'entrée dans les lieux.
Si votre dossier n'est pas retenu, une réponse vous sera faite par mail et on vous retournera le règlement des frais forfaitaires de réservation."

J'espère que ce n'est pas trop long à lire.

D'avance merci !

Par AGeorges

Bonsoir Levoisin,

Pas d'anomalie repérée dans les textes que vous avez communiqués.
Votre dossier de candidature a été accepté. Il vous reste à payer les 300? de frais pour lancer les dernières opérations.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce bail est il soumis à la loi de 89 ?
Si c'est bien le cas, les frais de réservation sont illégaux.
Les frais d'agence sont encadrés par la loi et ce qui est à la charge du locataire sont limités :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375[/url]

Consultez l'ADIL. C'est gratuit.

Par levoisin

Bonjour à vous,

Merci pour les messages ultra rapides!

@yapasdequoi, je lis :
"La présente location est soumise aux dispositions du titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989."
Cependant je tiens à préciser que je n'ai pas fait appel à une agence immobilière. J'ai trouvé le logement moi même en faisant mes propres recherches sur internet et en passant des appels.

@Ageorges, je dois donc payer ?300 euros avant ou après la signature du bail ?
Pour moi c'est surtout ça qui n'est pas très clair. Car si j'envoie l'argent et que le bailleur lui au final ne signe pas j'ai peur de perdre ces ?300..
Je suppose que le bailleur ne peux pas exiger un paiement pour la réservation avant la signature ?

Bien à vous

Par AGeorges

Bonjour Levoisin,

D'après les documents que vous avez reproduits (et sous la réserve émise par Yapasdequoi), vous devez payer les 300? AVANT de pouvoir signer le bail.
L'agence intermédiaire n'est pas le bailleur et si vous signez avec le bailleur, il n'est pas certain qu'elle puisse vraiment vous obliger à payer. C'est pourquoi ils demandent la somme AVANT.
Cependant, les textes disent bien que si le bail n'est pas signé et que vous n'y êtes pour rien, vous serez remboursé.
Rapidement n'est pas certain mais vous aurez des recours pour autant que les documents que vous avez cités soient officiels.

S'il en est encore temps, peut-être pouvez-vous obtenir un modèle du bail qui vous sera proposé. Cela permettrait de vérifier à quelles lois il se réfère.

Par levoisin

Bonjour,

Ici dans mon cas il n'y pas du tout d'agence intermédiaire. Dans le contrat on parle simplement d'une société dont le siège social est à xxx, d'un bailleur, et d'un représentant co-gérant, puis "ci-après désigné le bailleur. Pareil dans les mails et autre documents échangés entre nous.

J'ai déjà obtenu le contrat. L'intitulé exact est :
Contrat de location de locaux meublés constituant la résidence principale du locataire (Soumis aux dispositions des articles 25-3 et suivants de la loi du 6 juillet 1989)

A mon avis je vais me rendre sur place à partir de lundi de tout façon et présenter mes documents pour en parler avec eux à l'accueil. Je vous tiendrai au courant de la suite surement

---
Par yapasdequoi

Les étudiants, a fortiori étrangers ou venant de l'étranger, sont des proies faciles pour des bailleurs peu scrupuleux ou des officines à la limite de l'escroquerie.

Je ne peux que vous conseiller la plus grande prudence dans cette transaction, d'autant plus que vous n'avez apparemment pas le choix de ne pas payer ces 300 euros.
C'est TRES suspect, et a priori illégal.

De plus vous n'avez pas pu visiter le bien à louer, vous ne savez même pas s'il existe vraiment ni si cet organisme en est le propriétaire ou mandaté par le propriétaire légal.

Méfiez vous aussi des "vendeurs de listes" qui vous font payer pour des listes plus ou moins pourries de logements disponibles.

Passez plutôt par un intermédiaire sérieux (votre université ? une association d'étudiants ? etc)

Et si vous vous rendez sur place, vous pourrez demander à signer le bail sur place, en échange des clés, et donc sans avance de "frais de réservation".

Par AGeorges

Bonsoir Levoisin,

Ne vous y trompez pas, même si la société avec laquelle vous êtes en contact s'appelle titi-tutu et que vous avez trouvé vous-même un logement dans ce qu'ils proposaient sur le net,
et même si vous signeriez avec eux un 'contrat de location' et pas un 'bail', la référence à la loi de 89 reste présente. Et il s'agit bien d'un intermédiaire immobilier.

Vous pouvez rechercher le nom de cette société sur le net, via infogreffe ou assimilé, chercher son code APE/NAF et voir si tout parait normal.

L'article 25-3 précise, s'agissant d'une location meublée, quels sont les articles de la loi qui y sont applicables. C'est un peu complexe à compiler mais c'est comme ça !

Le vieux code Napoléon peut encore être utilisé pour le louage de certains immeubles, mais ce n'est pas votre cas.

Pour ma part, je ne vois pas vraiment où la rémunération d'un intermédiaire qui vous aide à trouver un logement est illégale. Disons qu'il y a un partage des frais sous contrôle entre le bailleur et son locataire pour rémunérer l'intermédiaire. Quelques exemples de calculs figurent dans le VosDroits précisé par Yapasdequoi.
300? n'y apparait pas comme une somme démentielle.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le montant (même si pour un étudiant c'est une belle somme) qui m'interpelle - encore faudrait-il le comparer au montant du loyer et au plafond au m2 local.
C'est le fait de devoir payer pour pouvoir simplement poser sa candidature qui est choquant et sauf erreur illégal.

Par janus2

C'est le fait de devoir payer pour pouvoir simplement poser sa candidature qui est choquant et sauf erreur illégal.

Bonjour,
Effectivement, il est interdit pour un bailleur de demander une somme d'argent avant que le bail ne soit signé, et il est également interdit de faire payer des frais de réservation. Or, il est bien noté que ces 300? sont des frais de réservation.

Si le dossier est accepté et que vous acceptez la réservation au moment de notre rappel, nous vous demanderons de valider avec les 300? de frais forfaitaires de réservation et de services."

Par yapasdequoi

J'ai trouvé !

Article 4 de la loi de 89 qui donne les clauses illégales :
o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;

Ces frais de réservation sont clairement illégaux...

On peut donc anticiper facilement que ce n'est pas la dernière surprise en terme d'irrégularité.

Par AGeorges

Mais la société-écran n'est pas le bailleur.
Et elle ne communiquera pas les coordonnées du bailleur avant d'avoir encaissé le coût de sa prestation d'intermédiaire.

Donc, le deal est que, pour celui qui cherche un logement, sans passer par une agence officielle qui facturera aussi un peu, sans doute moins, mais sera moins efficace, payer 300? est-il acceptable ?

Bien sûr, il faut vérifier pour ne pas tomber dans un cas d'arnaque, j'ai donné quelques éléments.

Par yapasdequoi

Relisez l'article 4. Ces frais sont illégaux épicétou !

Alors l'étudiant pris en otage n'a pas le choix ? Il peut dès à présent s'attendre à tomber dans un guêpier d'illégalités, et il aura un mal fou à s'en dépêtrer.... ou pire : ni logement ni remboursement.

Le fait d'accepter ces pratiques ne fait que les encourager.

Par AGeorges

Je n'encourage rien.
L'article 4 interdit la présence de certaines clauses DANS LE BAIL. Ici, il s'agit de donner de l'argent à un prestataire qui propose le bien en tant qu'intermédiaire.
Rien ne sera écrit dans le bail.
Mais si Valoche refuse de payer cette somme qui n'est pas colossale, il n'y aura juste PAS de bail.

Il est possible que ce soit une arnaque, il est possible aussi que ce soit un peu limite, mais il y a une prestation associée et il n'est pas anormal de la rémunérer.

Et SVP, Valoche a dit dès le début qu'il n'était pas étudiant, donc inutile de revenir sur le sujet des étudiants arnaqués.

Par yapasdequoi

Vous avez une interprétation trop restrictive de l'article 4.
Mais libre à vous.
C'est juste dommage pour le candidat locataire qui est donc bien pris en otage (étudiant ou pas d'ailleurs)

Par AGeorges

Je ne suis pour rien dans la façon dont la loi est écrite.
Le contrat de location (bail) est défini dans les articles 3 et 4. Pour simplifier, l'article 3 dit ce qu'il doit contenir et l'article 4 ce qu'il ne peut pas contenir.

La société a mis un écran devant ces articles. Le bail ne sera pas accessible avant le paiement de la prestation qui y donne accès, et, quant à lui, ledit bail sera conforme 100% à la loi, ce qui n'est pas difficile pour une société qui fait son métier de cette situation d'intermédiaire.

Si 300? représente 50% d'un loyer dans des conditions normales, le tarif est loin d'être excessif.

Il était normal d'avertir Valoche des contrôles nécessaires, mais il n'y a pas QUE des voleurs dans l'immobilier.
En plus, sauf si l'offre est bidon, bien sûr, la préparation des aides potentielles est incluse dans la prestation.

Par levoisin

Lors de ma recherche de logement en France il m'était souvent demandé de payer des frais de réservation. Même moi ne m'y connaissant pas du tout dans le domaine de la location je trouvais ça un peu bizarre comme pratique... de faire payer quelqu'un sachant que rien n'a été signé, mais bon.

J'ai vérifié sur infogreffe. Je ne sais pas si j'ai le droit de donner le nom de cette société/résidence ? A mon avis non. Tout me paraît plutôt normal; enregistré depuis 2016; NAF hôtellerie, etc

La société possède plusieurs résidences dans la même ville. Tous ont le même siège social, j'ai contrôlé. Certains offres de la location à long séjour; d'autre seulement à la nuitée (hôtel classique).
Je me suis réservé 1 semaine dans un de ces hôtel. Jusque là l'hôtel me parait correct. Il était aussi très bien noté sur booking.com, trivago, etc. Pour résumé au niveau de la société en elle-même çà je suis plus rassuré. Maintenant reste à voir la qualité + fiabilité de la résidence où je veux signer mon contrat.

Je vais aussi me renseigner auprès de l'ADIL lundi comme me la conseillé @yaspasdequoi. Surtout au niveau des frais de réservation !

Par levoisin

Voila donc ça va faire une semaine que je suis en France. Je me suis rendu sur place dans le résidence, la dame très gentille m'a accueilli et elle a répondu a mes questions. Je lui ai demandé si elle pouvait me faire visiter le bâtiment rapidement. Au début un peu retissante, normal en même temps je débarque à l'improviste, elle a fini par accepter. Les pièces communes sont peu nombreuses et petites. Une des chambres que j'ai visité n'était pas nécessairement délabré mais vraiment tristounette. Complètement rien à voir avec l'hôtel ou je suis maintenant. J'ai décidé de ne pas signer le contrat, à la place je me suis pris un Airbnb en attendant.

Pour le plus important => les frais de réservation, l'ADIL m'a confirmé que c'etait bien « illégal » depuis la loi 89. En aucun cas il peu nous être exigé de payer ces frais. Il m'a conseillé de signaler la pratique à signal.conso.gouv.fr.

Par yapasdequoi

Bravo : vous avez été prudent et évité un piège.
Bon séjour en France.