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

Rétractation location parking

Par Hrd33

Bonjour,
Nous venons de louer une place de parking souterrain privé via une agence. Ma conjointe avait visité la place, aucune dimensions n avaient pu être précisées par l agent immobilier lors de la visite, ni dans l annonce. Après avoir signé le bail, je me rend au parking pour y garer mon véhicule. En voulant accéder au parking, le toit de mon vehicule a frotté le parlent en pierre de l accès au souterrain. Mon véhicule a ainsi été endommagé. Aucune hauteur maximum n est affichée devant le parking. Notre véhicule mesure moins de 1.90m (Peugeot Rifter).
J ai contacté l agence afin de demander une rétractation mais réponse négative de leur part. Nous avons payé les frais d agence, ainsi que le mois de loyer à venir et le dépôt de garantie. Seule solution qu ils nous proposent: poser un préavis d un mois comme stipulé dans le contrat.
Savez vous si il y a un recours possible ?
Je vous remercie par avance,
Cordialement

Par janus2

Bonjour chamce,
Peut-être une erreur de copier-coller ? Vous citez ici les relations entre l'agent immobilier et le propriétaire, la question est posée par un locataire...

Par chamce

"Les obligations légales de l'agent immobilier envers son client

Sous sa responsabilité contractuelle, l'agent immobilier est tenu envers son client de diverses obligations prévues par les articles 1991 à 1997 du Code civil.

a) Obligation de bonne exécution de la mission confiée

L'intermédiaire immobilier est tenu avant tout de la bonne exécution de la mission à lui confiée et, accessoirement, d'une obligation d'information et de conseil.

1° Obligation principale d'exécution de la mission

L'agent immobilier doit exécuter la mission qui lui a été confiée selon les termes et dans les limites du contrat le liant à son client.

À ce titre, il doit faire preuve de diligence et déployer tous les efforts nécessaires pour le succès de l'affaire qui lui est confiée. En effet, même s'il est professionnel, l'agent immobilier n'est, en règle ordinaire, tenu que d'une obligation de moyens. Autrement dit, son obligation n'est pas de vendre le bien qui lui a été confié et de lui trouver acquéreur, mais de faire tout pour atteindre cet objectif.

Cela dit, si le droit commun ne retient, en principe, qu'une obligation de moyens, il n'en reste pas moins qu'aucune rémunération ne peut être exigée lorsque l'agent immobilier n'a pas complètement ou correctement rempli sa mission.

Dans le prolongement de l'obligation de diligence, l'agent immobilier est tenu d'une obligation de loyauté (avec obligation de ne pas concurrencer déloyalement son client ou de ne pas se porter contrepartiste) et de fidélité (avec obligation d'exécuter le mandat suivant les instructions de son client en respectant les limites fixées par le mandat).

2° Obligation accessoire d'information, de conseil et de mise en garde

Afin de garantir l'intégrité du consentement, la jurisprudence a dégagé une obligation pré-contractuelle d'information ou

de conseil à la charge de l'agent immobilier : celle des parties qui possède des compétences ou des informations privilégiées doit les mettre à la disposition de son interlocuteur afin que ce dernier puisse contracter en connaissance de cause.

L'obligation d'information proprement dite est celle par laquelle le futur contractant ou son représentant doit donner à son partenaire les informations techniques nécessaires à sa décision : il ne s'agit ni plus ni moins que de donner les informations sur l'objet ou la prestation en cause.

Quant à l'obligation de conseil et de mise en garde, elle consiste à aider le futur contractant à prendre sa décision, en s'assurant que la chose ou la prestation proposée est adaptée à ses besoins, en l'informant sur les inconvénients de son choix, voire en le dissuadant de contracter.

Ainsi, l'agent immobilier investi d'un mandat de vendre ou d'acheter est tenu, s'agissant des caractéristiques ou attributs techniques, juridiques, administratifs ou financiers ou encore des vices du bien ou prestation objet de l'opération, d'un devoir de renseignement et de conseil voire de mise en garde tant à l'égard de son client qu'à l'égard des contractants de celui-ci. D'ailleurs, en tant que professionnel, il doit si nécessaire "s'informer pour informer", au besoin avec l'assistance d'un tiers, sans pouvoir se retrancher derrière la compétence personnelle de son client. À défaut, il engage sa responsabilité civile qui, selon que le cas, sera de nature contractuelle ou de nature délictuelle.

Cette obligation impose à l'agent immobilier d'informer son client "de tous les risques que lui faisait courir l'opération projetée" et ensuite de le consulter utilement sur la façon de les éviter. Même si elle doit s'apprécier "en fonction des circonstances de la cause et en particulier de la volonté de la situation et des connaissances des parties", cette obligation doit notamment porter sur :

Il arrive que des agents immobiliers soient mis en cause suite à la découverte de vices, réels ou supposés, affectant le bien vendu par leur entremise. À ce propos, pour éviter et dissuader les "mauvaises surprises" en ce qui concerne, notamment, les défauts occultes de la chose vendue, le droit de la vente et celui du mandat prévoient un dispositif d'information ou de conseil des acquéreurs de biens immobiliers.

Cela dit, dès l'instant où l'intermédiaire professionnel a pleinement et convenablement exécuté son obligation de renseignement et de conseil sur l'existence ou la probabilité d'éventuels vices, il se met à l'abri de toute mise en cause. L'agent immobilier peut donc, en faisant preuve de prudence et de diligence, se ménager une sorte d'immunité, notamment en produisant en toute loyauté, avant la vente, une déclaration écrite des vendeurs attestant du bon état du bien.

Néanmoins, dans une telle situation, la découverte ultérieure de vices cachés, démentant les affirmations mensongères des vendeurs, doit permettre de mettre en cause l'opération passée et/ou la responsabilité desdits vendeurs, notamment sur le fondement de la garantie prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil."

Par Hrd33

En effet, je suis locataire.

Par chamce

"Les obligations légales de l'agent immobilier envers son client envers aussi le locataire "

Par Hrd33

En effet, je suis locataire.

Par Hrd33

Merci pour votre réponse, ainsi j ai demandé dans un recommandé envoyé à l agence la résiliation du contrat ainsi qu un geste commercial de leur part. Si jamais j obtiens une réponse négative, quelle démarche dois je effectuer ?

En vous remerciant par avance

Par Hrd33

Merci pour votre réponse, ainsi j ai demandé dans un recommandé envoyé à l agence la résiliation du contrat ainsi qu

un geste commercial de leur part. Si jamais j obtiens une réponse négative, quelle démarche dois je effectuer ?

En vous remerciant par avance

Par Hrd33

Merci pour votre réponse, ainsi j ai demandé dans un recommandé envoyé à l agence la résiliation du contrat ainsi qu un geste commercial de leur part. Si jamais j obtiens une réponse négative, quelle démarche dois je effectuer ?

En vous remerciant par avance

Par Hrd33

En effet, je suis locataire.

Par chamce

"Le recours

Tout consommateur, depuis le 1er janvier 2016, a le droit de faire appel à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel. Tout professionnel de l'immobilier est tenu de mettre à disposition de ses clients ce service de médiation, dans le cadre de tout litige (transaction, gestion, etc.).

Attention : la réclamation écrite, par courrier, est un préalable obligatoire à toute procédure de médiation.

Il s'agit d'une procédure gratuite (sauf éventuels frais d'expertise) et rapide qui permet d'éviter un recours devant les tribunaux.

Les coordonnées du médiateur figurent sur le site internet du professionnel ou dans les conditions générales. Ces coordonnées doivent être visibles, il s'agit là d'une obligation.

La saisine du médiateur doit être effectuée :

*dans le délai d'un an à compter de la réclamation par lettre écrite ;
*de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le médiateur a, en principe, 90 jours, à compter de la saisine pour apporter sa solution. La solution peut être, par exemple, un dédommagement financier du préjudice subi.

Bon à savoir : les deux parties sont libres de quitter le processus de la médiation à tout moment. La solution apportée par le médiateur peut être refusée par l'une ou l'autre des parties ou les deux.

Suite à ce refus, chaque partie peut porter l'affaire en justice. Lorsqu'une procédure de médiation est engagée, la prescription de 5 ans en matière de droit commun est alors interrompue pendant toute la durée de la médiation."