



Location - locaux en partie occupés

Par **alb01**, le **09/03/2014** à **14:36**

Bonjour a tous.

Je suis dans une situation particulière a laquelle je ne trouve pas réponse sur internet. Je viens d'emménager dans un nouvel appart. Le critère de choix principal a été sur le fait qu'il y ait un garage très grand (garage long deux places spécifié dans l'annonce).

La visite, le bail, l'état des lieux, tout a été fait par l'intermédiaire d'une agence. Il y a quelques jours au moment de la remise des clés, je constate que le garage est partiellement squatté par des affaires en vrac. Et la le proprio m'annonce que seule la moitié du garage fait partie de la location, qu'il avait soit disant contacté l'agence juste avant rédaction du bail pour faire enlever la moitié du garage de la location car finalement il voulait conserver une partie de celui ci.

Insistant, nous avons vérifié le bail. Sur celui ci est spécifié : "un garage", sans détails sur la superficie de celui-ci. Pour moi, un garage = le garage complet, tel qu'il apparaît sur les photos, et tel que nous l'avons visité. Pour lui, un garage = une place pour une voiture et pas deux, et donc une moitié de grand garage.

Je ne sais pas quelle attitude prendre ni quels sont mes droits. Le proprio a l'air sympa et me prendre la tête avec lui dès le premier jour n'est pas forcément la meilleure chose à faire.

Est ce à l'agence de trouver un terrain d'entente et un compromis ?

Ais je le droit d'enlever moi même les affaires du proprio si jamais on ne trouve pas de terrain d'entente ?

Ais je tous les tords étant donné que je n'ai pas fait spécifier sur le bail la superficie du garage ? (Sachant que j'ai encore l'annonce ou ceci apparaît).

Merci pour votre aide.

Par **cocotte1003**, le **09/03/2014** à **17:24**

Bonjour, qui gère le bien, l'agence à qui vous payez directement le loyer ou le propriétaire, cordialement

Par **alb01**, le **09/03/2014** à **17:44**

C'est bien au propriétaire que je paie mon loyer.
L'agence n'a été là que pour rédaction du bail, visite des lieux, annonces et état des lieux.

Par **cocotte1003**, le **09/03/2014** à **18:29**

C'est donc directement avec le bailleur qu'il faut voir en lui demandant par LRAR de vider le garage puisqu'il est dans votre bail sans autre mention, cordialement

Par **moisse**, le **09/03/2014** à **18:33**

Bonjour,
Vous pouvez aussi ou en outre lui remémorer le code civil en son article 1162 ainsi rédigé :
"Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation."
C'est le bailleur qui a stipulé et le preneur qui s'oblige.

Par **Lag0**, le **09/03/2014** à **18:57**

Bonjour,
Je confirme ce qui vous a été dit.
Le bail doit préciser la consistance de la chose louée. Si il indique "un garage", vous louez donc tout le garage. Le propriétaire n'a qu'à demander un dédommagement à l'agence si elle a oublié de préciser qu'il n'y en avait que la moitié à disposition. C'est un problème qu'ils doivent régler entre eux, ce n'est pas votre problème à vous.
D'autant si vous avez bien spécifié lors de votre recherche que le garage était primordial pour votre choix !

Par **alb01**, le **09/03/2014** à **23:32**

Merci pour vos réponses.
Désormais ça me rassure sur le fait que j'ai tout fait comme il fallait (c'est vrai que sur le bail il n'est

pas fait mention de la superficie du garage, mais uniquement de la surface habitable), et que je n'ai aucun tort dans cette affaire.

Je précise juste une chose qui a peut être son importance. Au fond du garage il y a une porte, et est spécifié en annexe du bail que je dois laisser un accès permanent au proprio via mon garage. Pour moi pas vraiment d'ambiguïté dans cette phrase, mais bon je vous laisse juger (c'est marqué tel quel). On m'a expliqué que c'est pour qu'il puisse circuler et accéder à sa remise d'outils de jardin en laissant toujours un couloir de circulation.

Le plus délicat reste à venir. Je dois convaincre le proprio de respecter les engagements du bail tout en restant en de bons termes avec lui.

Et pour l'instant c'est pas gagné, il ne veut rien entendre. Pire, suite à notre discussion, il a décidé d'entasser encore plus d'affaires pour éviter qu'on ne dépasse surtout pas la moitié du garage.

Je vais d'abord contacté l'agence avant de me prendre le chou avec le proprio, je vous tiens au courant de l'avancée.

Par **alb01**, le **12/03/2014** à **12:34**

Voilà !

Après contact avec l'agence ils ont été très surpris, le bail étant pourtant clair.

Il a été signé par les deux parties en connaissance de cause. Pour éviter tout malaise, n'ayant pas besoin dans l'immédiat du garage dans son intégralité, j'ai dit que celui-ci pourrait laisser ses affaires en attendant que j'ai un véhicule supplémentaire, ou en attendant l'hiver prochain.

Pensez vous que je doive faire un écrit de ce qui a été dit ?

Le jour où j'aurais besoin de celui-ci en entier, je veux éviter qu'on me dise que j'ai renoncé à mes droits définitivement en permettant au proprio de stocker ses affaires ici.

Par **Lag0**, le **12/03/2014** à **13:06**

Malheureusement, en voulant être gentil, vous prenez un risque. En admettant la situation provisoirement, vous risquez de la voir devenir définitive...

Par **alb01**, le **12/03/2014** à **15:29**

Et cela même si sur le bail tout est en ordre ?

Vous voulez dire que si plus tard le proprio refuse de me rendre l'intégralité du garage je n'aurais plus aucun moyen légal de me défendre ?

Sinon, autre question : dois je demander une modification de l'état des lieux afin d'y faire apparaître ce détail ?

(Le garage n'est pas mentionné sur l'état des lieux, raisons pour laquelle je n'avais pas

indiqué ceci)