



## Mon propriétaire se réserve une partie du grenier et du garage

Par **Ginjok**, le **26/10/2017** à **22:13**

Bonjour,

Je suis locataire d'une maison, avec un grenier aménagé (qui forme deux pièces sans porte de séparation), ainsi qu'un garage attenant.

Lors de la signature du bail, mon propriétaire m'a indiqué qu'il se réservait une partie d'un grenier pour y entreposer des affaires personnelles, ainsi qu'une partie du garage, pour y entreposer des vieux meubles, son vélo d'enfance, et un bric-à-brac.

Sur le bail, dans la rubrique "Désignation des locaux et équipement privatifs", il a écrit "*... partie du garage, partie du grenier...*".

L'état des lieux et l'inventaire des meubles ne mentionnent pas ses affaires personnelles dans ces pièces.

J'ai accepté bon gré mal gré.

Il m'a ensuite dit qu'il laissait sa voiture dans le jardin pour un mois, car il avait fait une chute et ne pouvait pas la reconduire jusqu'à sa maison principale le jour de la prise d'effet du bail.

Las de ne pas me sentir réellement chez moi, je lui ai demandé de vider son garage ainsi que le grenier des affaires qui n'étaient pas mentionnées sur l'état des lieux et la liste des meubles (ainsi que de reprendre sa voiture, qu'il va venir chercher prochainement).

**1ère question** : un propriétaire a-t-il le droit de se réserver une PARTIE d'une pièce, dont j'ai

l'accès et l'usage, pour entreposer ses affaires personnelles ? Quels sont mes recours ?

**2ème question** : un propriétaire a-t-il le droit de laisser sa voiture dans le jardin dont j'ai la jouissance ? Quels sont mes recours ?

En vous remerciant pour votre aide.

Par **morobar**, le **27/10/2017** à **09:07**

Bonjour,

Vos recours consistent à lire l'assiette de la location, telle que décrite dans le bail.

Selon vos propos il s'est réservé et vous avez accepté quelques m2 désignés (grenier et garage).

Il a aussi indiqué la consistance des objets entreposés.

Par contre rien pour le jardin et/ou le stationnement, donc il ne peut pas en vicier la jouissance.

Votre recours: mise en demeure sous huit jours (tout cela doit être indiqué comme tel) de dégager sa voiture sauf saisir du tribunal d'instance.

Par **Ginjok**, le **27/10/2017** à **09:33**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Noté pour la voiture.

Pour le grenier et le garage, la notion de "une partie de..." indiquée sur le bail me semble très vague, car il n'y a aucune définition de la surface exacte. Donc sujette à interprétation.

De plus, il n'a pas indiqué la consistance des objets entreposés, ni le fait que des objets y seront entreposés. Rien n'est écrit sur l'état des lieux. Et ces objets se trouvent donc mêlés aux miens.

Cordialement

Par **Lag0**, le **27/10/2017** à **10:01**

Bonjour,

Effectivement, c'est un peu le bazars ici...

Lorsqu'un bailleur garde la jouissance d'une partie du logement, il le fait normalement pour des pièces entières, fermées, inaccessibles au locataire.

Dans votre cas, c'est une source d'embrouilles à ne plus finir. Un beau jour, votre bailleur

vous reprochera de lui avoir volé tel ou tel objet entreposé...

Par **morobar**, le **27/10/2017** à **10:04**

L'état des lieux ne peut pas porter des éléments qui ne sont pas à votre disposition.  
Le plus ennuyeux dans ce genre de convention, outre l'imprécision, c'est l'obligation de laisser un droit d'accès, donc de passage chez vous.

Il va falloir trouver un accord, portant sur l'accès et peut-être un inventaire ce que je déconseille soit dit au passage.

Exiger qu'il assure aussi son dépôt.

Je déconseille l'inventaire car si vous ne maîtrisez pas les accès vous ne maîtrisez pas la présence, l'ajout ou le retrait d'éléments meubles.

Par **Ginjok**, le **27/10/2017** à **10:09**

Bonjour Lag0,

Effectivement, d'où ma volonté d'aboutir à une situation plus saine, et de pouvoir jouir pleinement du garage (le grenier aménagé ne me dérange pas trop).

Je communique encore assez bien avec le propriétaire, qui semble montrer un peu de bonne volonté, mais semble également sûr de son bon droit...

Je fais tout pour résoudre ce problème à l'amiable, mais avoir des textes de lois en référence me permettrait sans doute d'être plus convaincant.

Par **morobar**, le **27/10/2017** à **10:14**

Il n'y a pas de texte permettant d'assoir vos préférences.

La convention signée fait la loi entre les parties (code civil 1103)

==

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

==

Par **Ginjok**, le **27/10/2017** à **10:31**

Morobar,

Je suis d'accord sur le fait qu'une liste de ses affaires personnelles ne serait pas dans mon intérêt.

Mon assurance m'a assuré en tout cas qu'en cas de dégradation/vol de ses affaires (même de mon fait, pour la dégradation involontaire), ce serait à lui de faire les démarches via son

assurance.

Concernant votre commentaire suivant (texte de loi), certaines clauses d'un bail ou mentions particulières peuvent être nulles car considérées comme "abusives", mêmes si elles ont été signées par les deux parties, car contraire à la loi.

Si se réserver une pièce entière, distincte et fermée (dépendance, cave, grenier etc...) me paraît légal d'après mes recherches, je n'en suis pas aussi sûr pour une "partie de pièce", qui laisse libre court à toute interprétation.

Par **morobar**, le **27/10/2017** à **11:45**

Pourquoi poser des questions dont semble-t-il vous pensez connaître la réponse ?  
[citation] je n'en suis pas aussi sûr pour une "partie de pièce", qui laisse libre court à toute interprétation.[/citation]

La bonne question est: est-ce qu'il existe un texte indiquant l'irrégularité ?

Hélas la réponse est non.

code civil 1188 et suivants relatifs à l'interprétation des contrats.

Par **Ginjok**, le **30/10/2017** à **10:28**

Merci à tous d'avoir pris le temps de me répondre, et j'ai bien noté vos réponses.  
Je vais bien trouver une solution à l'amiable, le but principal pour moi, in fine, étant de récupérer un peu plus de place dans le garage.