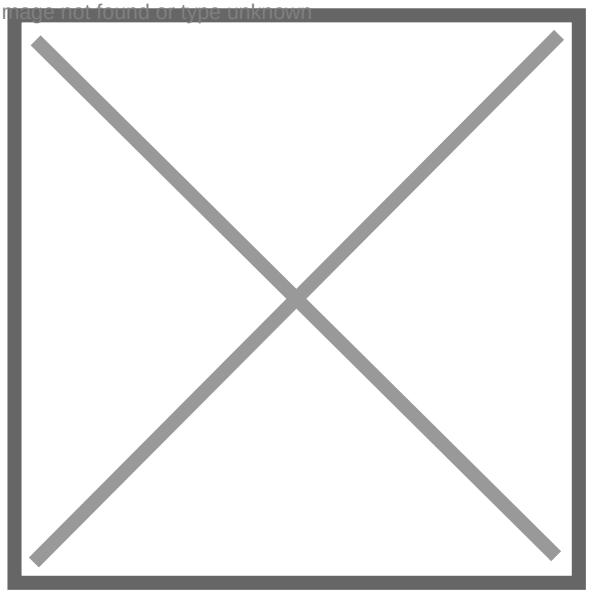
Image not found or type unknown



Locataire rompre le bail, que puis je faire?

Par **Masshino**, le **16/11/2015** à **22:14**

Bonjour,

Suite à un changement de propriétaire, le locataire a voulu rendre le bail de parking qui est indivisible avec le bail de l'appartement. Il m'a fait une demande d'arrêt de location du parking par mail en me proposant d'aller mettre une annonce sur internet.... Je lui ai expliqué que ces deux baux sont liés, et c'est bien marqué sur le contrat de bail, comme c'est une location non meublée, il doit poser congé pour le deux baux en même temps avec un préavis de 3 mois en LRAR.

Depuis, il a arrêté de payer la location du parking sans respecter les conditions locatives. Je n'ai rien reçu de sa part. J'ai écrit un courrier d'appel, puis une LRAR. Il ignore complètement. Que puis je faire ?

Merci d'avance.

Par **morobar**, le **17/11/2015** à **07:10**

Bonjour,
[citation] Que puis je faire ?
[/citation]
Pour commencer réviser l'étendue de vos droits.
Si le garage fait partie du périmètre du bail concernant l'appartement, il n'y a pas besoin d'un second bail.
A partir de l'instant où existe un second bail, celui-ci va avoir sa vie autonome.

[citation] il doit poser congé pour le deux baux en même temps avec un préavis de 3 mois en LRAR.
[/citation]
Le bail concernant le garage est libre, il ne s'agit pas d'une résidence sous loi de 89. Les termes en sont libres et il faut donc se référer aux clauses du bail pour connaître la durée, les conditions et délais de résiliation.
En général ce délai est d'un mois pour toutes les parties.

Par **Lag0**, le **17/11/2015** à **07:43**

[citation]Le bail concernant le garage est libre, il ne s'agit pas d'une résidence sous loi de 89.[/citation]
Bonjour,
Ce serait vrai s'il était loué seul, mais la loi 89-462 nous dit :

[citation]Article 2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur,
ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.[/citation]

Par **morobar**, le **17/11/2015** à **09:28**

Cela reste vrai puisque j'ai examiné les 2 possibilités.
Soit le bail est unique, auquel cas le garage est accessoire au bail.
Mais cela peut ne pas être le cas et dès lors pas de loi de 89.
Dans de nombreuses résidences certains copropriétaires peuvent posséder plusieurs emplacements de stationnement.
Ce fut mon cas à Paris, je possédais 2 emplacements de garage dont un acheté en même temps que le bien , l'autre par la suite avec 2 caves supplémentaires.
Ce second garage et ces 2 caves faisaient l'objet de baux particuliers.

Par **Lag0**, le **17/11/2015** à **13:38**

[citation]Cela reste vrai puisque j'ai examiné les 2 possibilités.
Soit le bail est unique, auquel cas le garage est accessoire au bail.
Mais cela peut ne pas être le cas et dès lors pas de loi de 89. [/citation]
Pas besoin d'un bail unique, justement...
Les 2 baux peuvent être liés.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Sinon, le législateur n'aurait pas pris la peine de préciser : "loués accessoirement au local principal par le même bailleur", s'il y avait obligation d'un seul bail, ce serait obligatoirement le même bailleur...

Par **morobar**, le **17/11/2015** à **16:53**

Là je ne vous suis pas dans votre interprétation.
La formulation indique clairement que pour que les annexes soient des accessoire liés au bail, il faut que ce soit le même bailleur, donc celui qui a établit le bail en question.
Mais rien n'indique que si le bailleur établit plusieurs baux, une quelconque liaison s'établit d'office.
Ce serait contraire à la liberté de conventions.
Le bailleur peut même conditionner la validité des baux secondaires à la permanence du bail principal, mais l'inverse n'est pas vrai.

Par **Lag0**, le **17/11/2015** à **17:04**

Comme vous le dites, il existe la liberté de conventions.
Le bailleur peut donc rédiger deux baux et indiquer sur celui du garage qu'il est accessoire au logement. Il n'est pas question d'une liaison d'office, mais d'une clause du bail qui indique sa liaison au bail principal.

Par **Masshino**, le **17/11/2015** à **19:53**

je vous en remercie beaucoup.
comme le disait lag0, les deux baux n'a pas de liaison d'office, mais la clause oblige a locataire de les poser conge en meme temps avec un preavis de 3mois.
d'apres vous, je peux contacter un huissier pour resilier les baux?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés