



## Location Box sans contrat établi

Par **Madricas**, le **09/01/2021** à **00:20**

Bonjour,

Mon père était propriétaire d'un box qu'il louait " de main à main" à mi-mars 20. Il s'avère qu'il est décédé fin mars et après maintes recherches dans ses documents, j'ai réussi à avoir le numéro de la personne qui le loue. Je lui ai signifié que l'avenir de ce box sera la vente, aucun des enfants n'ayant l'utilité et lui ai même proposé de l'acheter. Le dernier règlement date de juillet (quittance datée). En septembre, je n'ai pas eu de ses nouvelles, et ai envoyé un sms en octobre auquel la réponse est venue une semaine après. Dans sa réponse, cette personne dit qu'elle rentre dans la semaine et me contactera.... Pas de retour, début décembre, je lui fait un court sms afin de savoir ce qu'il en est et aussi pour pouvoir lui signifier la vente du box ....pas de réponse pendant plus de 3 semaines. Je lui ai donc signifié la libération du box pour ce 8 janvier (plus de 15 jours de délai). Quelques jours après, la personne veut me donner RDV le lendemain pour régler la moitié due (3 mois) et je n'y ai pas répondu mon temps étant compté (je travaille de nuit et pas spécialement disponible du jour au lendemain).

Je n'ai pas les coordonnées postales, une recherche sur internet en fonction du nom et de l'emplacement du box, m'a "fourni" une personne susceptible de correspondre et ainsi j'ai envoyé un courrier recommandé avec AR, auquel je n'ai pas de retour..

Hier soir, donc 7 janvier, je vois un message dans lequel cette personne indique : "et que vous ne donner plus de nouvelles, vous avez tort de vouloir me mettre en tort, c'est avec votre père que nous avons convenu des modalités...la vente éventuelle vous l'aviez évoqué...je vous ai indiqué de le vendre loué...j'espère que vous avez été claire avec l'agent immobilier sinon votre vente sera caduque et je dois savoir de quelle agence il s'agit et la preuve de l'acquéreur avec son nom et ses coordonnées car vous l'avez compris je n'ai pas d'alternative à moins que vous ne me trouviez l'équivalent et couvriez les frais de transfert j'ai besoin de ce box et ce bail oral convenu avec votre pere...j'ai travaillé Igtps dans le juridique et l'immobilier,

je connais mes droits et je pense qu'il serait de nos intérêts...pour cela il faut communiquer".

Vous comprenez donc mon désarroi et besoin d'informations : quels sont les textes existants sur lesquels m'appuyer (nous sommes 3 héritiers), suis-je (sommes-nous) dans l'obligation de céder à "ses menaces déguisées", peut-on débarasser les affaires et dans quelles mesures ?

Merci d'avance de votre attention et désolée de ce pavé.

Par **Tisuisse**, le **09/01/2021** à **07:49**

Bonjour,

Vous pouvez rappeler à ce "locataire" que le bail oral n'existe pas en droit français. Un bail doit être écrit, daté et signé du propriétaire ET du locataire donc il occupe ce garage sans droit ni titre. Vous procéderez donc à l'ouverture du garage, le ferez vider et à lui de venir chercher ce qui lui appartient. Vous fixez une date et à lui de se débrouiller pour être là.

Par **Lag0**, le **09/01/2021** à **11:45**

Bonjour Tisuisse,

Vous faites erreur, en matière de bail civil, l'écrit n'est pas une obligation (vous confondez avec la location de résidence principale sous loi 89-462, bien que là aussi, le bail verbal soit reconnu par la jurisprudence), voir [articles 1708 et suivants du Code civil](#)

En revanche, dans ce type de bail, l'écrit est important puisque c'est le contrat qui fixe les règles entre le bailleur et le locataire, principalement justement pour la durée du bail et le congé. En l'absence d'écrit, le code civil est vague :

[quote]

[Article 1736](#)

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

[/quote]

Vous pouvez cependant vous appuyer sur :

[quote]

Conditions de résiliation ou renouvellement du Bail Code Civil

Comme la durée du bail civil est libre et fixée par les parties, les conditions de résiliation ou

de renouvellement différent selon les contrats.

Par exemple, le bail est reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

Toutefois, le locataire peut à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les lieux, par lettre recommandée avec accusé de réception (AR) ou par acte d'huissier. Le bail doit donc prévoir les délais de préavis puisque le bail civil est libre. Pour un bail avec une durée indéterminée, le bail prend fin à l'initiative du bailleur ou du locataire après le respect d'une période de préavis définie au départ. L'usage veut que le bailleur doit 3 mois de préavis au terme du bail et le locataire 1 mois à tout moment.

Dans tous les cas, que le bail soit à durée déterminée ou à durée indéterminée, le Bailleur n'a pas à justifier son congé.

[/quote]

Par **Madricas**, le **09/01/2021** à **14:40**

Bonjour, je suis perdue ....si je comprends bien je ne peux disposer de ce local que dans 3 mois alors que cette personne n'a pas été joignable depuis plusieurs semaines ? Ce "contrat oral" a tout de même été conclu avec mon père décédé à ce jour et je n'en avais pas pris connaissance dans la mesure qu'il s'est passé 14 jours exactement entre "ce contrat" et le décès de mon père sans dire qu'avec le confinement je n'avais pas vu mon père....

Dois-je par ailleurs lui trouver un autre box comme elle le signifie dans son message (et lui payer les frais de transfert pour les objets)?

Merci de vos éclaircissements.

Par **nihilscio**, le **09/01/2021** à **15:39**

Bonjour,

La durée de préavis n'étant pas stipulée dans le contrat, forcément très succinct puisqu'il est oral, vous devez laisser au locataire un délai raisonnable. Cela dépend de l'usage qui est fait du local loué. Si, en général, il est estimé que la durée raisonnable est de trois mois, pour un simple box, vous pouvez estimer qu'un mois suffit. En cas de conflit, c'est le juge qui appréciera souverainement. En laissant trois mois au locataire, vous minimisez le risque d'être contredit par le tribunal.

Le congé, qui précise la date à laquelle il prendra effet, doit être notifié par courrier recommandé avec avis de réception. Un SMS ne suffit pas.

Vous n'avez aucune obligation de trouver un autre box à votre locataire, de l'informer de l'identité de l'acquéreur ou quoi que ce soit d'autre. Ce n'est qu'intimidation de sa part. D'ailleurs, généralement, lorsque quelqu'un vous affirme péremptoirement qu'il connaît la loi ou ses droits sans préciser quelle loi ou règlement lui garantit les droits allégués, c'est qu'il n'y

connaît rien du tout. Si votre locataire tient absolument à garder le box, qu'il vous l'achète puisqu'il est à vendre. Pourquoi ne pas l'inviter à vous présenter une offre d'achat ?

*c'est avec votre père que nous avons convenu des modalités... : peut-être mais à lui d'en apporter la preuve, ce qui est quasiment impossible si l'accord n'a été que verbal.*

Par **Madricas**, le **09/01/2021** à **17:15**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

J'ai proposé à cette personne l'achat du box fin juillet avant sa mise en vente, comme elle n'était pas intéressée. De fin juillet à mi-octobre, suite à mon sms, je n'avais eu aucune nouvelle de sa part ....Je tiens à souligner que je n'ai pas ses coordonnées postales - j'ai tenté déjà en courrier en recommandé avec AR en fonction de mes recherches (nom, prénom, adresse proche du box) qui est resté sans "réponse" depuis plus de 15 jours..

Je pense avoir fait le mieux que je pouvais avec les éléments en ma possession et ce n'est pas évident quand on n'y connaît rien ... l'année n'a pas été de tout repos ...

Merci encore

Par **nihilscio**, le **09/01/2021** à **18:12**

Vous ne connaissez pas l'adresse du domicile ce qui est évidemment une difficulté. Vous n'avez qu'un numéro de téléphone. Après tout, vous n'avez aucune preuve du bail. Vous pouvez dire par sms au locataire que vous n'avez aucune preuve du bail conclu avec votre père et que vous êtes en droit de reprendre possession du box en évacuant tout ce qu'il contient à moins qu'il ne vous donne ses nom, prénom et adresse. Donnez-lui une semaine pour ce faire. Demandez tout de même à un huissier ce qu'il en pense et conservez les traces des communications par téléphone.