



Changement de mon garage par un "local à vélos" ?!?

Par **Godvicien**, le **06/04/2014** à **13:08**

Bonjour à tous !

Je viens poser une question ici, car c'est une situation juridique particulièrement tirée par les cheveux...

– **Situation** : Je loue pour 600€ une habitation dans un petit immeuble de 7 appartements (avec garage) en plein centre ville d'une grande agglomération.

– **Evènement** : Cette semaine un voisin a déménagé ailleurs et à cette occasion, ma propriétaire et sa sœur (qui a le même nom) se sont rendues compte qu'elles avaient interverti leur garage selon le notaire et le cadastre. En clair : je loue donc un garage qui n'appartient pas à ma propriétaire mais à sa sœur, et qui veulent logiquement que je change de garage... chouette : il est plus grand !

– **Problématique** : Oups... ce garage est tellement orienté vers le mur de la cours qu'il est impossible en voiture d'y entrer ou sortir ni en marche arrière ni en marche avant... d'ailleurs mon voisin se garait dans la cours ce qui a fini par être interdit par le syndic. Ma proprio maintient qu'il est possible de s'y garer, mais ma demande de montrer la manœuvre pour y entrer, est restée sans réponse. Sa sœur, elle veut justement garder le grand garage près du mur...

– **Résumé** : J'ai donc visité, signé, habité un bail incluant un garage avec accès voiture, et du jour au lendemain d'après le cadastre je devrais me retrouver avec un "cagibi" sans accès voiture. C'est clairement une modification du contrat de bail sans proposition équivalente !

– **Question** : Est-ce légal de changer la location de mon garage par un autre non équivalent, et qui n'est guère plus qu'un "local à vélos" ? Que dois-je faire selon la "loi" dans une situation aussi ubuesque ? Perso, je m'apprête à dire aux deux proprios que je refuse de changer mon garage : et ce jusqu'à l'expulsion par un juge s'il le faut !

Avez vous une idée ? Merci par avance pour votre aide bien venue !

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **15:46**

Bonjour,

Le problème ici, c'est que la situation résulte d'une erreur, pas d'un choix délibéré du bailleur. Le bailleur ne peut pas vous louer un bien qui ne lui appartient pas.

Vous ne pouvez donc pas exiger de conserver ce garage qui n'aurait pas dû vous être loué, sauf si le véritable propriétaire accepte de vous le louer.

En revanche, il est bien évident que si votre bailleur se voit dans l'obligation de vous retirer la jouissance de votre garage actuel et que cela vous cause un préjudice, votre loyer devra être revu en conséquence.

Par **Godvicien**, le **06/04/2014** à **15:55**

Certes c'est une réponse très réfléchie, mais mon problème c'est que ce **garage est capital** pour moi qui suis habitant en plein centre ville d'une grande agglomération ! En clair, sans ce garage le bail ne vaut plus rien en ce qui me concerne... il sera donc impossible de trouver à l'amiable un loyer convenant aux deux (3?) parties... sauf si, comme vous dites, la soeur accepte de m'échanger son garage contre celui de ma proprio ; bien que cela doive faire encore l'objet d'un autre **contrat de bail** à titre gratuit...

Dans l'attente d'un accord amiable, qu'elle est la meilleure solution ?

-- Se garer dans mon ancien garage, et donc l'occuper... jusqu'à expulsion ?? Avec risque d'indemnités ?

-- Se garer dans la cours de copropriété, interdit par le syndic mais qui me semble moins grave...

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **16:28**

La meilleure solution, si ce garage est capital pour vous, ce serait de chercher un autre logement. Ceci, dans le cas où le vrai propriétaire refuserait de vous le louer.

Par **Godvicien**, le **06/04/2014** à **16:38**

Merci

Je prépare une lettre avec toutes les solutions possibles et lues sur votre/les divers forums

juridiques...

Entre autre, puis-je exiger à ma propriétaire de me donner le plein accès à son (nouveau) garage par quelques travaux d'élargissement de la porte (+1m), ce qui ferait alors un échange aux mêmes prestations, et pour elle un investissement futur ?

Par **Lag0**, le **07/04/2014** à **06:52**

[citation]puis-je exiger à ma propriétaire de me donner le plein accès à son (nouveau) garage par quelques travaux d'élargissement de la porte (+1m)[/citation]

Bonjour,

Suggérer, oui, exiger, je ne vois pas sur quelle base...

Par **Godvicien**, le **07/04/2014** à **08:21**

ben, le bail suggère un "parking" ce qui implique alors un "accès par voiture" qui n'existe pas pour le moment...