



Dedommagement et sinistre dans le garage

Par **Aurélie lili**, le **03/09/2010 à 14:27**

Bonjour,

Je suis locataire avec mon compagnon d'un appartement depuis près de deux ans. je vous refais un bref historique de la situation.

Dans le bail figure deux garages en sous sol dont un en box fermé. Lors de l'état des lieux il n'y a pas eu de visite de ce garage et à notre grande surprise nous avons découvert une fuite au niveau du mur, celle ci s'agrandissant par temps de pluie. Nous avons prévenu l'agence une semaine après l'état des lieux (01/2009) en joignant par mail des photos mais aucune mesure n'a été prise, le propriétaire étant au courant.

une année est passée (02/2010), la fuite s'est étendue impossible d'y ranger notre voiture à cause de l'eau qui coule et stagne, nous ré-informons l'agence.

Un responsable des sinistres passe prendre des photos dans le mois qui suit mais aucune information nous est transmise (mars 2010)

deux mois après la fuite s'étend de plus en plus et demandons le retrait du garage de notre bail. En réponse, un expert mandaté par le syndicat vient constater le sinistre (mi mai 2010).

L'agence ne nous annonce pas les résultats de l'expertise. Nous leur envoyons un recommandé (fin 07/2010) pour relater ces faits et demandons le retrait du garage, une diminution du prix de loyer à hauteur de 50euros et le remboursement de la location de ce garage inutilisable depuis le début de la location avec un délai de 15 jours pour une réponse. L'agence ne bouge toujours pas...

Alors nous envoyons un recommandé directement au propriétaire (fin Août 2010). Il nous répond 3 jours plus tard et met en place les travaux dans le garage. Mais il ne souhaite pas retirer le garage du bail ni nous rembourser, en a t-il le droit? IL nous a expliqué que l'agence avait mal fait son travail et qu'il souhaitait que ce elle qui nous donne une part. Nous avons un loyer de 670 + 55 (charges d'appt).

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Par **mimi493**, le **03/09/2010** à **16:47**

Il est possible que le bailleur ne puisse pas louer le logement sans le garage (lot indivisible). De toute façon, le bail le mentionne donc vous ne pouvez exiger qu'il soit "retiré" du bail. Sauf s'il y a un bail spécifique pour le garage, il n'y a pas de loyer pour le garage. Vous ne payez pas, je pense, de loyer pour le garage, distinct du loyer pour le logement.

Vous devez exiger une indemnisation pour ne pas avoir joui totalement du bien. Vous devez l'exiger du bailleur, à charge pour lui de se retourner contre l'agence (vous n'avez aucun lien avec l'agence) et pour les ennuis que ça vous a causé. 50 euros par mois de non utilisation, ça semble raisonnable. Expliquez-lui ça, et sinon, LRAR de mise en demeure pour l'indemnisation et ensuite, tribunal