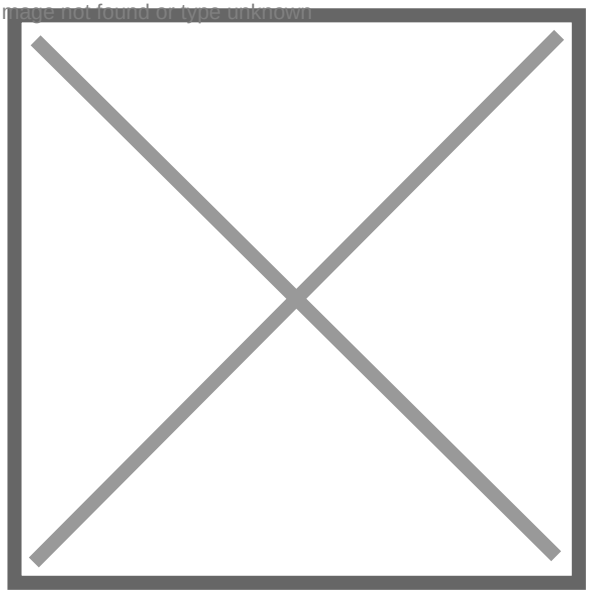
Image not found or type unknown



Non respect du bail de la part de l'agence

Par **Lclement**, le **21/06/2011** à **18:13**

Bonjour,

Voici mon problème

Je possède un appartement depuis le 3 mars 2011 et je n'ai toujours pas la totalité de mon bien car je n'ai toujours pas accès à ma cave, lors de l'état des lieux, l'agent présent n'avait pas trouvé la cave (cela à été noté lors de l'état des lieux) j'ai effectué plusieurs relance à l'agence immobilière mais je reste sans retour de leurs part, suis-je en droit de demandé une régularisation sur mon loyer en date du 3 mars ? je suppose que oui, mais comment faire cette demande et comment calculer la somme ?

J'ai également un autre problème (décidément !)

J'ai déposé mon préavis qui se termine le 17 Aout et j'ai informé l'agence que l'appartement était disponible à partir du 1er aout, j'ai donc contacté l'agence car j'avais potentiellement trouvé un autre locataire pour reprendre l'appartement plutôt et lorsque je contact l'agence elle m'informe que le propriétaire à trouvé un locataire pour le 1er septembre, je ne peux donc pas rompre le bail plutôt, je souhaite savoir si le propriétaire avait le droit de faire sa, sinon à qu'elle est la procédure de recours ?

Merci d'avance pour vos réponses ainsi que de m'avoir lu.

Cordialement.

Clément.

PS : désolé pour les fautes d’orthographe, le français et moi...

Par **mimi493**, le **21/06/2011** à **19:09**

Avez-vous avisé par LRAR le bailleur ou son mandant de l'absence de jouissance de la cave (mentionnée dans le bail) ?

Le bailleur n'a aucune obligation d'accepter votre candidat locataire et a le droit de ne pas relouer tant que le préavis court

[citation]J'ai déposé mon préavis qui se termine le 17 Aout [/citation] quelle est la date sur l'AR du congé envoyé ?
Location vide ou meublé ?
Avez-vous un motif de préavis réduit ?

Par **Lclement**, le **21/06/2011** à **19:45**

Dans un premier temps, merci pour votre réponse.

pour ce qui est de l'absence de la cave, cela à été noté lors de l'état des lieux, j'ai ensuite effectué une relance seulement oral car je ne savais pas qu'il fallait faire un recommandé pour l'obtention de sa cave. Mais officiellement je ne possède toujours pas de cave car j'ai les clés mais je n'ai pas l'emplacement.

La date de réception de l'AR est le 19 mai (même date que la fin de mon préavis donc) c'est un appartement loué non meublé et je n'ai pas de motif de préavis réduit, je les ai juste informé qu'ils pouvaient relouer le lieu à partir du 1er aout.

Par **mimi493**, le **21/06/2011** à **20:32**

Donc les clés ont été rendues, l'EDL fait. Le bail s'arrête le 19 aout (je vous conseille de ne payer que les 19 jours pour aout et s'il y a un prélèvement, de le révoquer de suite, pas y faire opposition)

Pour la cave, faites en LRAR au bailleur (pas à l'agence) une proposition d'indemnisation raisonnable pour le défaut de jouissance, et indiquez qu'en cas de refus, vous saisirez le tribunal d'instance.

Par **adriii12**, le **03/06/2012** à **23:21**

Bonjour, j'ai aussi le même problème pour ma cave qui est indiqué sur le bail. Mais impossible de me dire quelle est la mienne donc peut rien y mettre, ce qui m'occasionne un entassement d'objet sur mon balcon qui prend les intempéries...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

J'ai envoyé un recommandé avec AR leur demandant de me mettre à dispo la cave sous peine de retenir 50€ + 10€ chaque mois jusqu'a ce que j'ai la cave.

Je n'ais pas eu de nouvelle pendant 1an, malgrés mais relance tél et passage à l'agence. Je me suis limité à 100€ de retenue (préjudice subit...)

Et là une lettre recommandé me demandé de payé ce qu'il manquait...la blague...

Tant que je n'aurais ma cave il est hors de question que je paye mon loyer intégralement. Mais ça me gonfle cette histoire. Si il faut aller en justice on ira (ils sont bon pour encaisser mais il respecte pas leur bail qu'ils ont écrit..)

Si quelqu'un est déjà allé en justice pour la même raison, je suis preneur de vos info.

Merci.

Par **graziemille**, le **02/08/2012** à **12:36**

Même problème je paie une cave dont je n'ai pas la jouissance même pas les clefs ! je la paie pourtant elle est noté dans la bail , ma propriétaire refuse de me rembourser les mois dont je n'ai pu profiter , hors j'ai payé quelque chose dont je n'ai pas eu la jouissance donc logiquement comme dans le sens inverse cette somme doit être restitué , qui quelqu'un peut m'aiguiller merci d'avance.....

Par **Anaisp**, le **14/10/2013** à **13:30**

Bonjour,

Avez vous eu des réponses depuis le temps? J'ai le même problème, je paie une cave à laquelle je n'ai pas accès, je ne sais pas quelle indemnisation demander. Est ce qu'un AR faisant la demande d'indémnisation qui est resté sans reponse suffit à justifier le fait de payer moins les loyers suivants, même sans accord du proprietaire? (Ex: je donne un chèque de 800e au lieu de 850)

Merci

Par **Lag0**, le **14/10/2013** à **13:45**

Bonjour,
A partir du moment où vous ne pouvez pas jouir, par faute du bailleur, d'une partie de votre location, vous êtes en droit de demander une réduction de loyer.
Mais si aucun accord n'est possible avec le bailleur, seul le juge d'instance pourra fixer cette baisse de loyer. En droit français, il existe un grand principe, on ne peut pas se faire justice soi-même, il n'est donc pas possible de décider unilatéralement de ne plus verser une partie

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

du loyer.
Pour estimer la baisse de loyer à demander, on peut se baser sur un rapport des surfaces avec une certaine pondération lorsqu'il s'agit, comme ici, d'un cave qui n'est donc pas une pièce à vivre.

Par **moisse**, le **14/10/2013** à **16:33**

Bonjour,
On peut aussi estimer le loyer en prenant en compte la valeur vénale de la cave (prix auquel elle pourrait se négocier- de 10 à 40000 euro à Paris) et en calculant le loyer annuel sur la base de 4% de cette valeur, qu'on ramène au loyer mensuel en divisant par 12.
Ce chiffre de 4 % peut être discuté, il approche plus souvent 5 ou 6 à Paris mais 2 ou 3 en province. C'est en fait le rapport financier du capital immobilisé.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés