



Conseil sur non respect du bail de location

Par **flouriragiX**, le **11/03/2024** à **22:23**

J'ai emménagé il y a 2 mois dans mon appartement. Dans le bail rédigé et signé par l'agence, il fait mention de l'appartement mais également d'une place de parking et d'une cave désignées dans la résidence, à usage privatif du locataire.

Le jour de l'état des lieux d'entrée, pas de clé ni de présentation de la cave. Je fais remarquer que cela a été rédigé dans le bail, et demande donc à l'agence de faire le point avec le propriétaire pour obtenir la clé et l'accès à la cave.

Dans un premier temps, je reçois un email de l'agence me disant que les clés seront prochainement envoyées.

Puis, 2 semaines plus tard, un email de l'agence disant que le propriétaire "souhaite" augmenter le loyer de 20€ en échange de l'accès à la cave.

Pour moi cela n'a aucun sens puisque la cave est déjà censée m'être accessible en respect du bail, et qu'accepter ouvrirait la porte à d'autres largesses de la part de l'agence et du propriétaire, par exemple pour également me faire payer la place de parking.

La réponse de l'agence est que comme lors de la visite cela n'avait pas été mentionné qu'il y aurait une cave, c'est normal que le propriétaire demande une compensation contre cet accès.

J'ai l'impression de devoir payer pour une erreur qui n'est pas la mienne car j'ai lu et signé le bail en bonne conscience mais c'est bien l'agence qui l'a rédigé, fixé le loyer et signé, s'engageant à le respecter autant que moi. Cependant, je ne suis pas sûre que cela soit bénéfique de rentrer en litige avec le bailleur dès le début de la location (repercussion sur vitesse d'action sur le logement ou retenue de caution...) pour un élément qui ne m'est pas non plus vital.

Que me conseillez vous dans cette situation?

Par **Visiteur**, le **11/03/2024** à **22:32**

Bonjour,

Si le bail indique une cave et un parking, vous écrivez un courrier RAR de mise en demeure

au bailleur de mettre à votre disposition les clés et indications nécessaires pour les utiliser.

A défaut vous exigerez une réduction du loyer (mettez un montant précis en vous inspirant des loyers du quartier)

Si ce n'est toujours pas à votre disposition sous huit jours, vous saisissez la commission départementale de conciliation puis le tribunal.

Par **Cousinnestor**, le **12/03/2024** à **07:47**

Hello !

Flouriragi puisque la cave est mentionnée dans le bail, vous êtes en droit d'exiger d'en disposer ! Votre bailleur vous doit le respect de ce contrat. Le prétexte de n'avoir pas "visiter" la cave ne vaut rien.

Si vous ne tenez pas vraiment à cette cave et à défaut de l'obtenir, demandez une réduction de 20€ de votre loyer puisque le bailleur évalue son utilisation à 20€... 😊

A+

Par **beatles**, le **12/03/2024** à **08:58**

Bonjour,

Ce n'est pas l'état des lieux qui fait foi c'est le bail.

Pour qu'il en soit ainsi il aurait fallu qu'explicitement votre bailleur indique qu'il ne vous confère pas la jouissance privative de la place de parking et de la cave comme le rappelle cet arrêt de la Cour de cassation du 23 septembre 2021 ([pourvoi n° 20-18.901](#)) ; ce qui est tout le contraire dans votre bail : votre bailleur vous a conféré explicitement le droit de jouissance privative sur la place de parking et la cave.

Cdt.

Par **beatles**, le **12/03/2024** à **09:51**

(suite)

Vous pourrez rappeler à l'agence l'[article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

[quote]

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage

ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

[/quote]

Le bailleur n'étant pas propriétaire, sur son acte de vente, de la place de parking et de la cave et comme l'on ne peut faire un état des lieux que de ce dont l'on est propriétaire, la place de parking et la cave ne devaient pas apparaître dans l'état des lieux.

L'agence, en tant que professionnelle de l'immobilier, ne devait pas l'ignorer ; soit elle est incompétente en ne le sachant pas, soit elle essaye de profiter sur votre ignorance pour se faire complice du bailleur pour vous arnaquer.

Par **Pierrepauljean**, le **12/03/2024** à **19:12**

Bonjour

si la cave et l'emplacement de parking sont mentionnés dans le bail, le propriétaire vous en doit la jouissance

vous devez adresser un courrier en RAR au nom du propriétaire ,c/o agence x (son mandataire) pour le mettre en demeure de vous transmettre les équipements nécessaires pour accéder à ces éléments objets de votre bail sous 8 jours

vous mentionnez que vous n'en avez pas la jouissance depuis la date de prise d'effet du bail et que vous demandez une réduction du loyer à hauteur de pour chaque mois passé

vous ajoutez qu'à défaut vous serez dans l'obligation de saisir la juridiction compétente