



## Litige loyer location garage

Par **arpade**, le **28/12/2010** à **23:15**

Bonjour à tous,

je suis en litige avec mon ancien propriétaire, à qui je louais un box fermé (location non soumise à la loi du 6 Juillet 1989). Celui ci m'a demandé de libérer le garage avant la fin du deuxième mois de mon préavis, afin qu'il puisse le relouer à un nouveau locataire. J'ai accepté, et le nouveau locataire a pris possession du garage le jour même ou j'ai restitué les clefs, et payé le loyer pour le restant du mois.

Aujourd'hui, le propriétaire me demande de lui régler le loyer du jour où j'ai libéré le garage jusqu'à la fin du mois, en se basant sur un article du contrat de bail qui stipule que "tout mois commencé est dû en entier".

J'entend souvent dire qu'un propriétaire ne peut percevoir simultanément deux loyers pour le même bien. Je souhaiterais savoir si cela s'applique aussi aux locations "libres", dans quel cas, je ne lui devrais rien.

Merci par avance

Par **Claralea**, le **28/12/2010** à **23:42**

Mais surtout, c'est que c'est lui qui vous a demandé de libérer le garage avant la fin du 2ème mois ! L'a-t-il fait par écrit ? Ce qui permettrait que vous lui retourniez.

Par **arpade**, le **28/12/2010** à **23:55**

hélas non, il s'agit d'un accord verbal.

Par **Claralea**, le **29/12/2010** à **00:08**

Verbal ou pas, vous lui dites que vous avez libéré le garage sur sa demande pour lui rendre service et qu'il n'est pas question que vous payez un garage dont vous n'avez pu bénéficier et qu'en plus l'autre personne a payé le restant du mois

Par **Domil**, le **29/12/2010** à **01:33**

Sauf que le bail d'un garage ne relève pas de la loi de 89 mais uniquement du code civil et que le contrat fait foi.

Vous auriez du refuser de libérer le garage sans un papier signé de la main du bailleur.

Par **arpade**, le **29/12/2010** à **12:30**

J'aurais du en effet demander un écrit du bailleur, cela a été mon erreur. Par contre, est ce qu'un bailleur peut, dans une location non soumise à la loi de 89, percevoir deux fois le loyer pour un même bien ?

Par **Domil**, le **29/12/2010** à **14:35**

oui, rien ne l'interdit. Le fait de ne pas toucher deux loyers est inscrit dans la loi de 89 donc uniquement pour les locations vides non saisonnières.

Par **arpade**, le **29/12/2010** à **18:53**

Merci pour vos réponses, il semble donc inévitable que je lui doive la somme qu'il me réclame.

Cependant le bailleur a été dans un premier temps d'accord pour que je lui règle uniquement les jours où j'ai eu jouissance du garage (preuve en ai qu'il m'a même rendu l'intégralité de mon dépôt de garanti sans retenir de somme pour un loyer impayé), et c'est plus de trois mois après qu'il est revenu vers moi pour me réclamer l'intégralité du dernier mois de loyer. Il est évident que si mon ex propriétaire m'avais demandé tout de suite l'intégralité du loyer, j'aurais conservé les clefs jusqu'a la fin du mois.

Cette façon plus que litigieuse de me demander de libérer le garage en cours de mois, d'accepter de percevoir une partie du loyer pour être sur que je libère le garage, et de me réclamer le reliquat du loyer longtemps après, ne peut pas être un argument valable ?

Par **Domil**, le **29/12/2010** à **22:33**

et pour tout ça, vous avez des écrits du bailleur ?

Par **arpade**, le **30/12/2010** à **20:54**

j'ai la lettre accompagnant le remboursement du dépôt de garantie qu'il m'a envoyée quelques

jours après que je lui ai restitué les clés. Dans ce courrier, il ne fait pas mention de loyer impayé.

Mon ex propriétaire ne conteste même pas le déroulement des faits énoncés dans mon précédent message, il se contente d'affirmer qu'il a fait une erreur en ne me demandant pas l'intégralité du loyer et en me restituant à tort le dépôt de garantie, des erreurs bien grossières de la part d'un homme qui est expert comptable...

Par **Domil**, le **30/12/2010** à **21:29**

Le fait de ne pas demander le loyer jusqu'à la fin du bail ne peut être considéré comme un renoncement à son droit de le percevoir.