



Recours envers bailleur pour impossibilité usage parking

Par **Nissan75**, le **06/11/2013** à **10:44**

Bonjour,

Je loue depuis 10 ans un appartement avec place de parking numérotée en sous-sol de l'immeuble. Depuis quelques semaines une voiture a pris illégalement possession de cette place m'obligeant à me garer n'importe comment au sein du parking au risque de voir mon véhicule endommagé.

Mon propriétaire à contacté le syndic mais ne semble pas montrer une grande motivation à résoudre ce problème dans les plus brefs délais. Le syndic quant à lui refuse de discuter avec moi au motif que je ne suis que locataire.

Quelle démarche dois-je suivre? Quelles sont les obligations du propriétaire dans ce cas de figure?

Puis-je déduire de mon loyer un montant forfaitaire correspondant à la valeur locative dans le quartier de cette place (~200€ sachant que cette valeur n'est pas indiquée sur mon bail puisqu'il englobe appartement et place)sachant que je ne peux plus en jouir paisiblement depuis près de 3 semaines? Cela permettrait de mettre une pression saine sur le propriétaire, quitte à mettre cette somme en consignation.

Je vous remercie de vos conseils.

Cordialement

Hugo

Par **Philp34**, le **06/11/2013** à **14:11**

Si je puis vous être utile ...

Bonjour,

Vous avez posé la question et donnez la solution.

Effectivement c'est à votre Bailleur de s'adresser à qui bon lui semble le Syndic ou le Bailleur du locataire de la voiture, ce n'est pas votre problème mais bien le sien.

Effectivement, le prix de la location de votre logement inclus celui de l'emplacement numéroté de votre parking ; vous devez être dédommagé de ce montant.

Ce que je vous suggère est d'adresser à votre Bailleur une missive RAR (garder copie)

l'informant que vous n'entendez pas régler le prix d'un emplacement de parking réservé dont vous n'avez pas jouissance dès lors qu'il en a déjà eu connaissance sans pour autant que ce problème soit réglé, que dans l'attente d'obtenir cet emplacement vous retiendrez la somme de X (oui voyez ce qui se pratique comme prix d'abord dans votre rue à défaut dans le quartier) sur celui du loyer, qu'au surplus si votre véhicule est endommagé en raison du fait que vous n'êtes garé mais par obligation là où il le faudrait, vous le rendrez responsable des dommages subis sur votre véhicule.

Il réagira sans doute.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **06/11/2013** à **14:20**

Bonjour,

Le locataire ne peut pas décider de son propre chef de réduire son loyer, vous qui semblez assez au fait du droit, Philp34, vous devez le savoir.

Il doit demander à son bailleur de réduire le loyer proportionnellement au manque de jouissance qu'il subit. Si bailleur et locataire ne tombent pas d'accord sur cette baisse de loyer, il faudra que le locataire saisisse le juge d'instance qui se prononcera.

Nous avons un grand principe en droit français, on ne peut pas se faire justice soi-même.

Par **Philp34**, le **06/11/2013** à **17:23**

Bonsoir janus2fr,

Vous avez raison naturellement d'autant que j'en ai connaissance.

Oui, mais lorsque nissan75 écrit : « Mon propriétaire a contacté le syndic mais ne semble pas montrer une grande motivation à résoudre ce problème dans les brefs délais ». C'est du bailleur dont il s'agit.

Pourtant ce dit-bailleur sait qu'un problème existe, peut s'imaginer qu'il va créer un litige mais pourtant ne réagit pas.

Je suis PERSUADE qu'il ne réagira pas davantage si son preneur lui écrit : « convenons d'une diminution du montant de loyer ». Pourquoi voulez-vous qu'il y réponde ?

Mais si le preneur touche à son porte-monnaie sa réaction sera immédiate et une négociation s'opérera aussitôt sur le montant à déduire de son loyer.

Le bailleur manque à ses obligations contractuelles au contrat pourquoi en ferait-il grief à son locataire qui lui ne demande que ce qui lui est dû ?

En d'autres circonstances la jurisprudence admet que si le preneur signale à son bailleur un désordre quelconque certes important dans le logement que ce dernier ne réagit pas, il sera

tenu de rendre le montant du dépôt de garantie même et alors que son locataire a quitté ce logement sans lui donner aucun délai de congé.

Il y a la LOI qui régit tout (et je m'y réfère en permanence) mais il y a aussi l'esprit de la LOI.

Dès lors, ai-je tort de vouloir lire entre les lignes le message de notre contributeur ?

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **06/11/2013 à 18:40**

Il ne me semble pas judicieux, sur un forum consacré au droit, de donner des conseils qui ne respectent pas le droit.

On peut aussi conseiller à un bailleur dont le locataire ne paie pas son loyer de le prendre par la peau du cou et de le jeter dans le caniveau avec un bon coup de pied où je pense, mais est-ce vraiment notre rôle ?

Je crois qu'il faut s'en tenir à conseiller les procédures légales et ne pas payer tout ou partie d'un loyer sans y avoir été autorisé, soit par le bailleur, soit par une instance judiciaire, n'est pas la voie légale.

Par **Nissan75**, le **06/11/2013 à 19:55**

Merci pour vos conseils. Je privilégie en effet le respect strict du droit mais suis ouvert à mentionner les articles ou jurisprudences qui vont bien pour faire pression sur mon bailleur.
cdlt

Par **Philp34**, le **07/11/2013 à 07:25**

Bonjour,

Votre comparaison est osée janus2fr.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **07/11/2013 à 08:10**

[citation]Votre comparaison est osée janus2fr. [/citation]

J'ai pourtant bien lu ce genre de conseil sur ce forum et sur d'autres...

Et quelque part, comme vous dites, c'est bien aussi l'esprit de la loi puisque la loi donne obligation au locataire de payer son loyer pour rester locataire...

Par **domat**, le **06/06/2015** à **14:17**

bonjour et merci sont des marques de politesse qui font toujours plaisir aux bénévoles qui répondent sur ce site !

Par **thomrom**, le **06/06/2015** à **15:10**

bonjour

j ai louer un duplex avec 2 place de parking impossible de récupérer ces places occuper malgré les appels a mon bailleur peut on écourter le préavis qui es de 3 mois
merci par avance

Par **janus2fr**, le **07/06/2015** à **08:27**

Bonjour,

Sauf accord amiable avec le bailleur, votre cas ne vous donne pas droit à un préavis réduit.