



## Interdiction d'usage de place de stationnement

-----  
Par Glokma

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un appartement.

Mon propriétaire (privé) m'appelle et me dit par téléphone : "A partir de demain, vous n'avez plus le droit de vous garer dans la cour intérieure".

Il s'agit de deux immeubles collés avec entrées séparées. L'une au bout de la cour intérieure et l'une à l'entrée (celui dont je loue)

De ce que j'ai pu savoir, il aurait vendu l'immeuble et également l'usage de la cour intérieure car elle y donne accès.

Or, dans mon contrat de bail il est stipulé :

"énumération des parties et équipements communs

- \_ Cours intérieure à usage piétons
- \_ Deux places de stationnement disponibles aux premiers arrivés
- \_ Couloir d'accès aux appartements
- \_ Boîte aux lettres nominatives"

Mon propriétaire a-t'il le droit de m'interdire l'accès de disposer de cette cour pour stationner mon véhicule si elle figure dans mon contrat de bail ?

S'il fait un acte de vente concernant un immeuble ainsi que partie commune, n'y a-t'il pas des obligations de la part du propriétaire vis à vis des locataires ?

Est-ce que je suis en droit de réclamer ce pour quoi j'ai signé dans le contrat de bail ?

Merci de vos réponses

Je vous souhaite une excellente journée,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer, un appel téléphonique n'a aucune valeur juridique. Et donc tant que vous n'avez pas un courrier recommandé, vous ignorez cet ultimatum.

Ensuite, le souci c'est :

"disponibles aux premiers arrivés"

Vous n'avez donc pas une garantie d'accès à cette place de parking.

Imaginez qu'un des voisins soit suffisamment malin ou sédentaire pour occuper cette place en permanence, vous ne pourriez pas non plus y accéder.

Vous pouvez tenter de demander une réduction du loyer (par courrier RAR) sur la base de cet article du code civil :

Article 1723 Version en vigueur depuis le 17 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Mais s'il y a par exemple 10 voisins, ce sera 1/10 du prix de location d'une place... donc ne remboursera pas forcément le prix du courrier recommandé.

-----  
Par Glokma

Bonjour yapasdequoi,

Tout d'abord merci pour votre réponse très précise ainsi que rapide.

Mon immeuble dispose de 4 logements et je suis le seul détenteur d'un véhicule ce qui fait que je n'ai jamais été gêné pour pouvoir stationner à un des deux emplacements mis à disposition de la partie commune.

J'estime être dans mon bon droit de faire usage de la partie commune inscrite dans mon bail. N'étant pas au courant de façon formel de ce changement comme vous me l'avez indiqué.

Je pense qu'il veut m'interdire l'accès car le second immeuble va être en travaux et les emplacements risquent de gêner les personnes qui doivent y travailler.

Merci de votre précision de l'article 1723 qui me conforte dans mes idées.

Si vous voyez d'autres éléments à me préciser, je suis à votre écoute.

En vous souhaitant une bonne journée,

-----  
Par yapasdequoi

Lorsque des travaux sont prévus, le bailleur doit informer le locataire par courrier RAR, afin de lui donner les conditions dans lesquelles elles vont s'opérer ((date de début, durée, nécessité d'accès, etc)

Si un échafaudage doit être installé, il est possible que le parking soit inaccessible, ou encore que des poussières, débris, ou pire tombent sur votre véhicule si vous passez outre. C'est vous qui voyez le risque à prendre (j'ai moi-même reçu du vernis rouge sur ma voiture ... heureusement j'ai un garagiste sympa qui a su l'enlever !)

Vous avez eu de la chance de profiter de ce parking qui n'est donc pas privatif. Toutefois une indemnisation est envisageable si les travaux durent plus de 21 jours (mais n'espérez pas une somme énorme)