



## Bail garage - augmentation, résiliation, recours

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Location depuis avril 2004 à particulier double garage 200 euros/mois., bail d'un an renouvelable tacite reconduction. septembre 2008, lettre syndic indiquant reprise gérance. Puis courrier avec rappel arriérés depuis 4 ans indexés sur indice construction + nouveau loyer alors que propriétaire, employé chez syndic, avait été indiqué qu'avec nouvelle gestion aucun changement. Changement coordonnées pour virement bancaire vers syndic.

Discussion avec propriétaire pour négociation (passage de 200 à 240 euros) + arriérés. En vain..

Envoi lettre de résiliation avec préavis 2 mois. Le syndic et propriétaire informés en même temps et propriétaire a demandé de récupérer clefs et télécommandes au 31/12/08.

Puis lettre syndic :

« ? Conformément toutefois aux termes de votre contrat de location, le préavis est de deux mois avant l'échéance annuelle, qui est au 31 mars, ce qui signifie que nous acceptons votre congé au 31 mars 2009.

Toutefois, si vous trouviez un successeur à la relocation du garage, nous pourrions envisager votre départ au 31 décembre 2008? »

+ paiement des arriérés. comportement incohérent, changeant, excessif et/ou abusif syndic + propriétaire.

élément à contester ou remettre en cause :

1) jamais eu de notification concernant augmentation loyer pour éventuellement résilier à l'avance ( un effet rétroactif, syndic peut exiger règlement -5 ans) acceptable ?

2) indice augmentation in sur bail = INSEE coût construction. Moyenne référence : 3ème trimestre 2003 ? 1190. 1ère augmentation du 01/04/2005 au 31/03/2006 = 1203 base augmenté à 1272, puis 1278 (2006), 1381 (2007) et 1443 (2008).

3) loyer initial bail = montant charges comprises. Le calcul à faire normalement sur montant hors taxe ?

4) augmentation abusive loyer initial de 200 euros en 2004 ?

5) bail initial inclut lots N° X et Y. Avis d'échéance syndic indique seulement N°X. inexactitude contestable ?

6) si refus de payer bien que pas dans cette logique, que se passe-t'il ?

Cherche pas difficultés. Toujours payé loyers avec trois mois d'avance et sans jamais aucun retard.

Merci d'avance pour vos conseil et/ou contacts auprès de qui je pourrais me faire assister. Recours juridique avec organisme spécialisé rien donné (aucune recherche et accompagnement de leur part).

Cordiales et sincères salutations.

-----  
Par Visiteur

Bonjour.

Si la location du garage est indépendante de votre contrat de bail habitation, le contrat est absolument consensuel et a force de loi.

Aussi pour répondre à vos questions:

1) Pour l'augmentation liée à l'indice de référence des loyers, celle-ci s'applique immédiatement même sans notification du syndic. Vous êtes donc redevable des augmentations qui auraient dû être pratiquées mais qui ne l'ont pas été, sous réserve d'un délai de prescription de 5 ans.

Pour l'augmentation de loyer voulue par le propriétaire mais non signifiée lors de la reconduction du contrat, celle-ci n'est pas applicable et n'est encore moins rétroactive conformément à l'article 1134 du Code civil.

3) Il faut prendre en compte la valeur indiquée dans le contrat. Si le loyer s'entend du loyer net+ charges et que la clause prévoyant l'augmentation du loyer ne précise pas, il convient d'appliquer l'indice de référence sur le loyer+taxe. Même s'il est évident que l'augmentation est en principe pratiquée sur le loyer hors taxe.

4) Dans la mesure où il n'y a pas de réglementation abusive en matière bail de droit commun, comme c'est le cas ici, il n'y a rien qui empêche une telle augmentation.

5) Irrégularité classique et qui n'entache en rien la nullité de l'acte.

6) L'histoire se terminera devant le tribunal. Je n'en sais pas suffisamment sur le détail des augmentations ni sur le caractère très procédurier ou non de votre syndic pour apporter une conclusion plus précise.

Bien cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour et merci pour réponse rapide.

Comprends pas tout notamment article 1134 du Code civil

1) bail avec particulier au 04/04 dit : double garage indépendant, durée 1 an, tacite reconduction, règlement trimestrialité, préavis 2 mois échéance annuelle, indice INSEE coût construction, moyenne réf. : 3ème trimestre 2003 - 1190

2) pas d'augmentation pendant 4 ans

3) lettre 11 septembre 2008 de syndic indiquant que propriétaire a confié gérance à partir 1er octobre. Indique avis échéance suivra. Joint RIB pour virement automatique

4) propriétaire, travaille chez syndic, qui oralement dit que rien ne change

5) mets en place virement bancaire avec syndic et approvisionne 600 euros correspondant oct. à déc.

6) courrier syndic 30 septembre avec loyer 240 euros + arriérés d'après indice indiqué dans 1er message. 881,76 euros rappel

7) contact mon assurance recours juridique qui se borne à donner explications évasives et n'est en fait d'aucun recours

8) plusieurs contacts avec propriétaire pour discuter/négocier. Dit que jamais eu augmentation, voit ce qu'elle peut faire avec mari. Propose « d'effacer » arriérés si je garde garage mais sans préciser combien de temps. J'explique que loyer de 200 à 240 euros est largement au-dessus des pratiques dans la résidence et que trop élevé

9) signifie que je ne pourrai donc pas garder le garage et ma résiliation à venir

10) LRAR 31 octobre au syndic (cc propriétaire) résiliation avec 2 mois de préavis

11) oralement propriétaire signale vouloir récupérer clefs/émetteurs le 31 décembre. Réponds OK

12) LRAR 6 novembre syndic signalant accepte préavis au 31 mars 2009. Demande comment arriérés vont être réglés. Ma question générale est : ai-je recours quelconque ou suis-je désormais tenu de payer 240 euros/mois jusqu'au 31 mars 2009 + paiement des arriérés.

Que feriez vous en tant que particulier avec vos connaissances de juriste ? Puis-je téléphoner car + facile pour expliquer et/ou envoyer dossier pour au moins regarder. Intérêt de prendre avocat ou perdu d'avance ?

Merci à nouveau pour votre aide.

-----  
Par Visiteur

Bonjour madame.

En essayant d'être plus clair dans mes réponses je dirai que le rappel de l'augmentation insee est normal puisqu'elle aurait dû être pratiquée depuis 4 ans.

En revanche, l'augmentation dû simplement à la volonté du propriétaire, en cours de bail, est illégale. Donc si les 240 euros correspondent simplement à l'augmentation insee de de ces 4 dernières années, vous devez payer. Dans le cas contraire, vous pouvez contester.

Bien cordialement.

Je reste à votre disposition.

-----  
Par Visiteur

Bonjour Madame ou Monsieur,

Le montant du loyer qui m'est désormais demandé correspond au calcul de l'indice INSEE mais l'indice de base, et donc les suivants, n'est pas le même que celui indiqué sur le bail initial.

1) N'aurais-je pas dû être notifié par LRAR par le syndic qu'il reprenait la gérance et de ce fait n'aurais-je pas dû avoir la possibilité de choisir de continuer ou pas cette location ?

2) je n'ai jamais reçu de quittances de la part du propriétaire tout au long de ces années. Est-ce acceptable/normal. Puis-je les réclamer avec un rétroactif de 4 ans tout comme on me demande des arriérés de 4 ans ?  
la location de ce propriétaire est-elle déclarée fiscalement ?

J'aimerais avoir de votre part quelques éléments me permettant de savoir si je peux avoir un recours ou dois-je subir l'augmentation sans "broncher", être contraint de louer jusqu'en mars 2009 et continuer à être pris en porte-à-faux entre le propriétaire et le syndic. La loi est censée protéger les locataires contre abus et agissements exagérés des bailleurs. Je n'en vois pas trop son application.

Pouvez-vous émettre une opinion, un jugement ou ne faites-vous que répondre aux questions laconiquement ?

Peut-on avoir une conversation téléphonique ?

Merci néanmoins pour vos réponses jusqu'à présent.  
Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Bonjour Madame ou Monsieur,

Le montant du loyer qui m'est désormais demandé correspond au calcul de l'indice INSEE mais l'indice de base, et donc les suivants, n'est pas le même que celui indiqué sur le bail initial.

1) N'aurais-je pas dû être notifié par LRAR par le syndic qu'il reprenait la gérance et de ce fait n'aurais-je pas dû avoir la possibilité de choisir de continuer ou pas cette location ?

2) je n'ai jamais reçu de quittances de la part du propriétaire tout au long de ces années. Est-ce acceptable/normal. Puis-je les réclamer avec un rétroactif de 4 ans tout comme on me demande des arriérés de 4 ans ?  
la location de ce propriétaire est-elle déclarée fiscalement ?

J'aimerais avoir de votre part quelques éléments me permettant de savoir si je peux avoir un recours ou dois-je subir l'augmentation sans "broncher", être contraint de louer jusqu'en mars 2009 et continuer à être pris en porte-à-faux entre le propriétaire et le syndic. La loi est censée protéger les locataires contre abus et agissements exagérés des bailleurs. Je n'en vois pas trop son application.

Pouvez-vous émettre une opinion, un jugement ou ne faites-vous que répondre aux questions laconiquement ?

Peut-on avoir une conversation téléphonique ?

Merci néanmoins pour vos réponses jusqu'à présent.  
Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour monsieur (pardon..)

1) Non. le contrat de location est un contrat réel où l'intuitu personae est absent. En conséquence, le changement de bailleur ne nécessite pas l'accord du locataire.

2) Oui, un propriétaire n'a pas l'obligation de délivrer une quittance de loyer tant que le locataire ne le lui a pas demandé. Maintenant, vous pouvez tout à fait les demander, même pour les 4 dernières années.

3) Les locations, quelle qu'elles soient sont déclarées dans les revenus fonciers du propriétaire.

Si l'indice figurant dans le contrat n'est pas le même que celui qui a été pris en compte, je pense que vous pouvez agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle. Vous pourriez ainsi demander l'écart entre l'indice figurant dans le contrat et l'indic qui vous a été appliquée, en vertu de l'article 1134 du Code civil.

Malheureusement, dans le cadre de ce site, je suis chargé de faire de "l'information juridique" ce qui exclut les conseils juridiques de toutes natures. Mon travail est de vous fournir une information objective et non de prendre en charge un recours que vous auriez contre un propriétaire.

Vous pouvez trouver cela "décevant" mais on a au moins le mérite d'être objectif. La plupart des cabinets d'avocats ne le sont pas. Ces derniers sont souvent "tentés" de multiplier les actions en justice, sans grand espoir de réussite, uniquement dans le but de faire vivre leur cabinet.

Ce ne sera jamais le cas ici.

Très cordialement.