



Augmentation du loyer d'un garage illégitime

Par Garage17

Bonjour,

Je souhaite avoir des conseils concernant une situation avec ma propriétaire.

Depuis septembre 2018, après le décès de mes parents, j'ai repris la location d'un garage qu'ils louaient à 80? par mois. À l'époque de leur décès, j'avais 17 ans, et c'est le notaire qui s'occupait des paiements jusqu'à la conclusion de la succession en avril 2020. Ensuite, j'ai pris en charge les virements pour le loyer. On n'a pas signé un nouveau bail cependant, depuis 2018, nous avons un accord pour continuer la location au même tarif et même termes.

Je ne savais pas à l'époque qu'il fallait que je fasse une demande de transfert de bail avec trace écrite. On a donc seulement un bail verbale.

Je fournis chaque année une attestation d'assurance. Jusqu'à présent, j'ai toujours eu une bonne relation avec elle.

Il y a une semaine, elle m'a informé par téléphone qu'elle avait augmenté le loyer à 120? par mois en 2020. Hors je n'ai jamais été informé de cela (pas de SMS, e-mail ou courriel). Elle insiste que je lui dois de l'argent mais réclame seulement son dû pour 2024 soit 400? en plus et que dès le mois prochain c'est j'ai intérêt à payer 120?.

Après avoir exprimé mon refus, c'est sa fille qui m'a envoyé un e-mail exigeant soit que je paie l'augmentation et cette "dette", soit que je rende le garage disponible immédiatement.

Je tiens à préciser que je prévois de libérer le garage l'année prochaine, après avoir vendu la quasi-intégralité du contenu.

Je voudrais savoir :

1. Peut-elle augmenter le loyer de cette manière et réclamer cette "dette"?
2. A-t-elle le droit de demander que je libère immédiatement les lieux si je refuse l'augmentation ?
3. A-t-elle le droit de se débarrasser des meubles que je stocke dans le garage ou de changer les serrures ?

Je suis prête à discuter d'une augmentation raisonnable (avec nouveau bail écrit) mais l'augmentation demandée et la menace d'expulsion me mettent dans une situation difficile.

Merci beaucoup pour vos conseils et éclaircissements !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bail d'un garage est un bail civil. Comme vous n'avez pas d'écrit, vous en êtes réduit aux articles du code civil qui sont très limités dans votre litige.

Le bailleur a le droit d'augmenter son loyer quand il veut, mais il doit vous en informer au préalable.

La dette antérieure n'est pas certaine.

D'autre part, vous pouvez refuser l'augmentation, mais dans ce cas, vous devez quitter les lieux au plus vite. Un préavis de 1 mois est le maximum que vous pouvez espérer. Sinon vous devez vous plier au nouveau tarif avec si possible un bail écrit.

Tenter de gagner du temps avec de vagues promesses ne servira à rien, prenez vos dispositions et informez le bailleur de la date de votre départ par courrier RAR.

Pour le contenu du garage, le bailleur n'a pas le droit d'en disposer, mais s'il a gardé une clé et ne respecte pas la loi,

vous risquez une mauvaise surprise et n'aurez aucune preuve du contenu disparu.
D'ailleurs un garage c'est pour mettre un véhicule, pas pour stocker... Mais comme le bail ne le précise pas, ce n'est pas un problème.

Par Garage17

Merci pour votre réponse.