



Une location de garage oubliée et plus de location payée

Par ark74

Bonsoir,

Je souhaite avoir un avis et avoir vos conseils.

Je suis locataire depuis février 2022 d'un garage dont le mandat de gestion locative avait été confié jusqu'à juillet 2023 à une agence immo. Ce mandat a été résilié en juillet 2023 au profit d'une autre agence immo qui est toujours l'actuelle. D'autres bien qui appartiennent au même propriétaire qui sont en location dans cette nouvelle agence immo. Plus aucun mandat de gestion dans l'ancienne donc.

Or je n'ai pas eu la moindre information de la part de l'ancienne et de la nouvelle par courrier m'informant de ce changement.

J'ai réussi à avoir le nom de la nouvelle agence immo car j'ai voulu mettre à jour mon iban (changement de banque). Je les ai contactés (ils peuvent témoigner de ma bonne foi) et ils m'ont dit que la location de ce garage était en attente depuis juillet 2023 et plus de nouvelles et n'avaient pas connaissance de mon existence (j'en suis très surpris). Visiblement aucun suivi et il a été oublié.

La nouvelle agence immo actuelle doit me tenir au courant car ils doivent faire des recherches et contacter le propriétaire mais m'indique que je vais devoir quand même payer les loyers non versés.

A mon sens oui j'aurais dû m'en apercevoir plutôt mais y a-t-il une faille juridique ou un souci d'organisation au niveau du propriétaire ou la nouvelle agence de location immo ?

Comment me défendre svp ? Je peux payer une partie mais pas la totalité car à mon sens c'est un manquement côté du propriétaire et/ou agence immo mais pas côté locataire (en plus c'est moi qui signale le souci).

Merci pour vos conseils

Bien à vous,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Comment payez vous le loyer ?

Le loyer est dû, et l'erreur ne crée pas le droit...

Par ark74

Bonsoir,

Le loyer est à la base payé par un prélèvement bancaire (iban) et vu que je change de banque je devais communiquer mon nouvel iban mais l'ancienne agence immo de location n'a plus le mandat, c'est comme cela que je m'en suis aperçu.

Sauf que je peux plus le payer car pas de consignes et instructions..

Par yapasdequoi

Votre interlocuteur légal est le propriétaire. C'est à lui qu'il faut demander les instructions pour payer le loyer.

Par ark74

Oui mais je n'ai pas ses coordonnées que le nom et prénom.

Par yapasdequoi

Il faut les demander à l'agence !

Par Nihilscio

Bonjour,

Je reprends.

Vous êtes locataire d'un garage depuis février 2022.

A cette date, la location était gérée par une agence. Les loyers étaient prélevés automatiquement par l'agence.

Le mandat a été retiré à cette agence en juillet 2023 et a été donné à une autre mais vous n'en avez pas été informé.

Ensuite, ce n'est pas clair. Vos loyers ont-ils continué à être prélevés par la première agence ?

Visiblement règne le plus grand désordre dont vous n'êtes en rien responsable.

Si des loyers ont été prélevés par la première agence après juillet 2023, vu de votre côté, vous avez satisfait à vos obligations envers le bailleur. Celui-ci devra régulariser sa situation envers les deux agences, ce n'est pas votre affaire.

Vous êtes redevable des loyers qui n'ont pas été versés.

Il vous faut obtenir de la deuxième agence confirmation qu'elle est bien gérante du garage ou qu'elle vous donne les coordonnées du propriétaire.

Ensuite vous verserez les loyers dus comme convenu avec la deuxième agence ou avec le propriétaire.

Vous n'êtes pas en droit de refuser de payer les loyers dus pour la période pendant laquelle vous avez été oublié.

Mais ni le propriétaire ni son gérant ne peuvent vous demander de payer à nouveau des loyers qui auraient été perçus par la première agence après la fin de son mandat.

Tant que la situation n'est pas éclaircie, il serait parfaitement légitime de suspendre les paiements. Vous vous acquitterez des arriérés une fois que la situation aura été éclaircie.

Par ark74

Bonjour,

Merci pour cette réponse précise.

Effectivement les paiements n'ont plus été effectués à partir de juillet 2023 (plus de prélèvements possibles).

Je trouve normal de payer ce que je dois mais puis je quand même négocier un prix inférieur à ce que je dois ? Il y a je pense un souci de plusieurs côtés.

Mercid

Bon dimanche

Par yapasdequoi

Personne n'interdit de négocier...

Par ark74

Ok merci pour vos retours, dernière question qui me vient à l'esprit, le propriétaire peut-il m'interdire l'accès au garage en changeant les serrures ? A mon sens, je ne pense pas du fait que j'ai montré ma bonne foi en soulevant ce dysfonctionnement.

Merci et bon dimanche.

Par yapasdequoi

Tout est possible, vu que la loi n'impose rien.

On a vu des propriétaires bloquer l'accès jusqu'à purge de la dette...

Vous n'êtes pas en position de force.

Par isernon

prouver votre bonne foi serait de payer vos loyers impayés.