

Location d'un garage

Par **un_etudiant**, le 26/01/2005 à 14:28

Bonjour !

Voilà la situation : je dispose d'un garage fermé dans ma résidence (pas une place de parking, un garage fermé avec une clé) que je souhaite louer. J'ai mis des annonces, j'ai a priori trouvé quelqu'un d'intéressé (en tous les cas je trouverai, vu la demande) mais je ne sais pas trop comment faire...

1°/ L'idéal serait de faire un bail, mais est-ce coûteux ?

2°/ J'ai entendu dire qu'il existait des contrats de bail préimprimés à acheter en librairie, comment ça marche ?

Merci, des réponses à ces questions et toutes autres choses pratiques pour la location de ce garage me seraient très utiles.

PS : je souhaite recevoir le loyer par prélèvement automatique mensuel, ca joue peut-être je ne sais pas...

Par **Olivier**, le 26/01/2005 à 17:34

je comprends pas ta question sur le coût du bail... C'est un acte sous seing privé donc ça coûte rien si c'est toi qui le rédige... Pour les modèles tu en as des très bien sur internet pour pas très cher (et en cherchant bien il me semble une fois avoir trouvé un modèle gratuit....) Après tout dépend de la confiance que tu as en ton locataire... je loue un emplacement de parking à ma voisine pour ma voiture et on a pas conclu de contrat de bail. Le seul document qu'on fasse c'est un reçu pour le montant du loyer annuel qui prouve que le loyer a bien été payé pour l'année...

Par **un_etudiant**, le 26/01/2005 à 17:56

Merci pour ta réponse.

En fait pour moi, contrat de bail voulait forcément dire acte notarié, or c'est vrai qu'on peut faire un bail comme ça entre les parties... et heureusement. Merci !

J'ai trouvé 2/3 trucs :

http://netpme.contrats.biz/droit_immobilier/contrat.php

<http://www.unpi.org/publication/imprimés/boncom.htm>

http://www.modele-lettre.com/lettre_english/contrat_de_bail_garage_9_729.html

Par contre rien de gratuit, mais c'est pas un soucis de mettre 6 ou 7 euros. Ca se trouve en librairie ?

Sinon, autant rédiger un contrat de bail soit-même non ? Pour un garage, ca doit pas être bien difficile...

Par **Olivier**, le 26/01/2005 à 18:00

les clauses d'un contrat de bail figurent normalement dans le jurisclasseur notarial... Après tu n'as plus qu'à prendre ce qui t'intéresse...

Par **fabcubitus1**, le 26/01/2005 à 18:04

Tu parles d'une espèce de garde meuble?

J'ai cherché sur le web, les modèles de contrat de bail coûtent au moins 15 euros.

Je pense que tu peux en faire un toi-même.

Le louage des choses est prévu par les articles 1713 à 1778 du Code civil. De ces articles, nous pouvons en déduire la forme que peut prendre le contrat de bail.

[quote="Article 1714 C. Civ.":1e9u09s1]On peut louer, ou par écrit ou verbalement.[/quote:1e9u09s1]

Mais c'est quand même mieux de louer par écrit.

Il faudra que tu mentionnes bien dans le contrat les noms des parties et leurs qualités dans le contrat.

[quote="Article 1717 C. Civ.":1e9u09s1]Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.[/quote:1e9u09s1]

Donc tu peux si tu le souhaites inclure dans ton contrat de bail une clause d'interdiction de sous-location.

[quote="Article 1728 C. Civ.":1e9u09s1]Le preneur est tenu de 2 obligations principales :

- D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

- De payer le prix du bail aux termes convenus.[/quote:1e9u09s1]

Il faut donc que tu prévoies dans le contrat l'utilisation normale qui doit être faite du garage, ainsi que la date à laquelle doit être payé le loyer.

[quote="Article 1729 C. Civ.":1e9u09s1]Si le preneur emploie la chose à un autre usage que celui auquel il a été destiné, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.[/quote:1e9u09s1]

[quote="Article 1730 C. Civ.":1e9u09s1]S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.[/quote:1e9u09s1]

Il faudra donc rédiger un état des lieux, qui sera adjoint au contrat de bail.

[quote="Article 1737 C. Civ.":1e9u09s1]Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.[/quote:1e9u09s1]

Il faudra donc que tu prévoies une date de fin pour le bail, et avertir ton locataire, en temps utile de l'approche de la fin du bail. Tu peux aussi prévoir qu'il est renouvelable.

Il faut prévoir une caution.

[quote="Article 1761 C. Civ.":1e9u09s1]Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.[/quote:1e9u09s1]

Donc, il faut que tu prévoies dans le contrat une clause selon laquelle tu peux résoudre le contrat si tu veux occuper le garage toi-même.

Par **un_etudiant**, le **26/01/2005 à 19:38**

merci !

je rédigerai dès que possible le contrat de bail, que je posterai ici pour avis

:wink:

encore merci Image not found or type unknown

Par **un_etudiant**, le **26/01/2005 à 23:55**

Voila, je me suis inspiré de ce que j'ai vu à gauche à droite pour rédiger ca :

<http://papelitos.free.fr/temp/Bail2.doc>

Quelques précisions :

- pour l'article 3, a priori l'utilisation sera le stationnement d'un véhicule, à confirmer, mais ça sera mentionné dans le contrat
- pour la résiliation, c'est bon ?

:))

voila, est-ce que j'ai oublié des trucs, est-ce que ça semble correct... merci Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **27/01/2005 à 00:15**

Globalement c'est pas mal du tout ce contrat. J'aurais juste deux petites remarques dont une n'est peut être pas fondamentale :

- 1) il te faut inverser les sommes en chiffres et en lettres : c'est la somme en chiffres qui doit apparaître entre parenthèses. De plus par souci de lisibilité on fera apparaître la somme en toutes lettres en majuscules (vieille habitude de rédaction d'actes notariés...)
- 2) est-ce que par hasard le bien ne serait pas situé dans une copropriété ?
Je te proposerais donc dans cette hypothèse la clause de désignation suivante (la tienne me paraît de toute façon un peu légère pour assurer la sécurité juridique. La clause convient dans une copro, si ce n'est pas une copro fais le moi savoir je ferai les modifications nécessaires)

article 1er : Désignation des biens loués.

- Dans un immeuble en copropriété, sis à (adresse de l'immeuble), cadastré section XX n° XX, LOT N° XX : Un garage (éventuellement "portant le n° XX) situé en sous sol du bâtiment, d'une superficie de XX m², et les XX millièmes des parties communes (toutes ces informations sont dans l'acte de propriété...)
- Le Bailleur déclare que le preneur, qui accepte, a ce jour reçu en plus de la clé du garage, une clé permettant l'accès à la résidence ainsi qu'un boîtier électronique permettant l'accès au sous-sol.

Pour le surplus ça me paraît bien mais la clause de désignation est un élément très important dans tout contrat relatif à des droits réels (je me suis fait souvent taper sur les doigts pour avoir fait des désignations trop succintes lors de stages chez des notaires donc je peux te dire que c'est important !) et donc il faut bétonner cette clause pour éviter tout litige quant au bien loué (de fait le numéro du lot et les références cadastrales de l'immeuble sont d'une importance capitale (toutes les références se trouvent dans ton titre de propriété, ou à défaut la numérotation des lots est prévue dans l'Etat descriptif de division que tu peux obtenir normalement auprès du syndic de copropriété.)

Par **un_etudiant**, le **27/01/2005 à 01:06**

merci pour ces modifications, c'est bien une copropriété

si le preneur souhaite résilier, vu que ce n'est mentionné nul part dans le contrat, il peut ?

d'autres imperfections ?

8)

merci Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **27/01/2005 à 09:26**

Il peut résilier dans les conditions légales (donc logiquement après préavis de 3 mois...)

Par **jeeeey**, le 27/01/2005 à 10:17

pour la clause de résiliation précise que ca doit etre une lettre recommandée avec accusé d'exception

concernant l'usage de la location précise quel en est son usage car la tu ne le precise pas

concernant ton compte bancaire ne le precise pas dans le contrat mais precise sur le compte bancaire dont les coordonnees vous sont fournies sur le RIB joint

ca te permet de pouvoir changer de compte sans devoir remodifier le contrat

:wink:

sinon ca me semble nickel

Image not found or type unknown

Par **un_etudiant**, le 27/01/2005 à 10:24

j'ai modifié tout ca

j'ai la flemme de le faire aussi sur celui que j'ai mis en ligne, mais si ca vous intéresse, pour par exemple mettre un modèle sur le site, suffit de me le dire et je vous envoie ca

:lol:

sinon j'ai une question (oui oui, j'ai plein de question, c'est ca les petits jeunes de L2 !

)
imaginons que la porte du garage soit forcée, sa voiture volée ou dégradée, est-ce que je peux être tenu pour responsable de quelque chose ? Est-ce que je devrais par exemple réparer la porte, ou ca sera à la charge du locataire ?

:lol:

merci, je pense qu'après ca, j'aurais plus de questions

Image not found or type unknown

Par **jeeeey**, le 27/01/2005 à 10:33

oui on veut bien ton modele...

pour ta question si c'est un degat materiel tu as une assurance habitation et ton locataire a une assurance location

tiens justement precises qu'il doit prendre une assurance location dans ton contrat!!!

et donc si vous avez tous les 2 des assurances elles vont s'arranger entre elles!

Par **un_etudiant**, le **27/01/2005 à 10:56**

Article 9 – Assurances

Le Preneur s'engage à souscrire une assurance en responsabilité civile couvrant ses risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, etc.) et/ou à fournir, à la demande du Bailleur, la preuve que ces risques sont couverts.

Voila voila.

Le modèle se trouve à cette adresse, reste plus qu'à compléter et à modifier 2/3 détails (prix, clé fournie etc...) et je pense que ca peut s'appliquer à n'importe quelle location de garage .WinR

Image not found or type unknown

Merci à vous !

<http://papelitos.free.fr/temp/Bail.doc>