

Restitution d'un box ou conservation ?

Par **Septen**, le **04/10/2006** à **21:31**

Tout d'abord je tiens a m'excuser de mon titre assez pitoyable, mais j'avoue ne pas tellement savoir quoi mettre d'autre, si des gens se sentent plus inspiré, surtout n'hesitez pas)))

Lançons nous dans le probleme:

3 protagonistes:

- Mlle Locataire
- M. Bailleur
- M. Promoteur

Mlle Locataire a loué un appartement neuf debut juillet avec un box fermé en sous sol. Ledit sous sol comporte 2 types d'emplacement de parking.

- box fermé
- place simple

Mlle Locataire a reçu récemment un appel de M. Bailleur qui lui expliquait ceci:

M.Bailleur aurait reçu hier un appel de M.Promoteur lui expliquant qu'a la remise des clés de l'appartement (fin juin 2006) , le promoteur aurait fait une erreur et se serait trompé d'emplacement parking en attribuant a M. Bailleur un box fermé alors que selon l'acte notarié signé un an et demi plus tot, M.Bailleur n'aurait droit qu'a une place simple.

M.Bailleur ayant loué de bonne foi a Mlle Locataire un appartement comprenant un box fermé a contacté Mlle Locataire pour la tenir informée de la situation et aimerait dans la mesure du possible conserver ledit box fermé.

A ceux qui veulent tenter le coup, je pose la question : M.bailleur a t il possibilité de conserver son box ?

PS : D'après ce que j'ai compris le box en question aurait du être livré demain a l'occupant d'un autre appartement et M. Promoteur aurait menacé M.Bailleur d'ouvrir et de récupérer le box de force si celui ci n'était pas rendu a temps.

(je précise qu'il s'agit bien sur d'un cas réel et non d'une manière détournée de faire faire un de mes cas pratiques)))

Par **Taiko**, le **05/10/2006** à **07:48**

Bonjour,

De bonne foi ou pas, vous ne pouvez pas disposer de plus de droits que vous n'en détenez ...

Votre titre dit que vous êtes propriétaire d'une place de parking libre, c'est à lui qu'il faut se référer.

Donc pas d'autre choix que de restituer les clés (et actualiser bail et montant du loyer ...)

Par **Camille**, le **05/10/2006** à **08:52**

Bonjour,

D'autant que la bonne foi de M. Bailleur me paraît quand même un tout petit peu douteuse. Quand M. Promoteur lui a remis les clés d'un box fermé, M. Bailleur ne se souvenait plus avoir signé un acte notarié avec une place simple ?

Pour que M. Bailleur puisse conserver ce box, peu importe l'erreur matérielle de M. Promoteur, il faudrait qu'il s'entende avec M. Box pour qu'ils s'échangent les deux places, moyennant acte(s) notarié(s) de cession(s) croisée(s) et moyennant pépètes pour M. Box, bien sûr. Parce qu'un box, ce n'est pas le même prix qu'une place simple... De votre côté, vous pouvez réclamer une baisse significative de loyer, voire demander la résiliation du bail.

Par **Septen**, le **05/10/2006** à **10:36**

Tout d'abord merci pour vos réactions à la suite desquelles j'ai pu obtenir plus de précisions concernant l'erreur d'attribution du promoteur et la non vérification de celle-ci par le bailleur:

En ce qui concerne cette erreur donc, il semblerait que la distinction entre box fermé et place simple n'était explicite sur l'attestation de remise des clés, la différence ne se faisait que par le n° de place, qui n'étaient-elles, différenciables que par le promoteur.

En l'occurrence sur cette attestation figure une "remise de clés de porte de garage" avec un n° de place indiquant un box fermé (le tout au nom du bailleur).

Le bailleur ne fait aucune vérification car l'acte notarié ayant eu lieu 1 an et demi plus tôt (l'immeuble en question était- et est toujours pour une partie- en construction), il ne se souvenait plus de son acquisition et du n° de l'emplacement de parking.

Or bien qu'étant moi-même extérieur à l'affaire, il me semble tout de même étrange de remettre des clés de porte de garage si celles-ci sont inexistantes.

Quoi qu'il en soit, la locataire souhaitant expressément un box fermé, a-t-elle la possibilité de faire annuler son bail de location sans passer par la procédure classique d'envoi de lettre d'attestation de départ avec un départ effectif 3 mois plus tard ?

et question subsidiaire : le bailleur a-t-il la possibilité de se retourner contre le promoteur pour l'erreur d'attribution de place de parking qui risque fortement de lui coûter un départ de

locataire ?

Par **Camille**, le **05/10/2006** à **17:36**

Bonjour,

[quote="Septen":126x0bjm]

Quoi qu'ils en soit, la locataire souhaitant expressément un box fermé, a-t-elle la possibilité de faire annuler son bail de location sans passer par la procédure classique d'envoi de lettre d'attestation de départ avec un départ effectif 3 mois plus tard ?

[/quote:126x0bjm]

Je serais tenté de dire que oui, il me semble que c'est une modification substantielle et unilatérale du contrat de bail, l'existence d'un box fermé plutôt qu'une place banale, non protégée, ayant forcément eu une influence sur le choix de cet appartement plutôt qu'un autre. A se demander même si elle ne pourrait pas obtenir d'un tribunal que le bailleur lui rembourse tous ses frais de relogement (à condition qu'elle reprenne un appart avec box fermé...).

[quote="Septen":126x0bjm]

et question subsidiaire : le bailleur a-t-il la possibilité de se retourner contre le promoteur pour l'erreur d'attribution de place de parking qui risque fortement de lui couter un départ de locataire ?[/quote:126x0bjm]

Pas impossible, mais ça risque d'être une belle bataille juridique parce que la responsabilité du bailleur n'est pas forcément absente.