

Résiliation d'un bail de Garage par le propriétaire

Par sunrise, le 18/06/2012 à 21:17

Bonjour

j'ai une amie qui loue un garage et souhaite le récupérer pour son usage personnel (il est attenant à un appartement dont elle est propriétaire et qu'elle va également utiliser comme résidence principale) mais cela est un bail séparé à une autre personne que celle qui occupe l'appartement.

Peut-elle résilier le Bail

merci d'avance ci joint le contenu du contrat de bail
[citation] Contrat de location de garage

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT:

1.1. – LE BAILLEUR

.....

1.2. – LE LOCATAIRE

.....

Article 1 – LOCAUX LOUES

L'objet du contrat de location est le garage lot n° 1 sis 29 rue Evariste Bagnol 64500 CIBOURE

Article 2 - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location prend effet à partir du 1er mai 2011. Le contrat de location est établi pour une durée de trois ans. Il peut être résilié par l'une ou l'autre des parties en respectant un préavis de deux mois avec effet au premier du mois. En cas de retard de paiement ou de violation grave du contrat, celui-ci sera résilié sans préavis.

Article 3 - LOYER- RÉVISION

Le montant mensuel du loyer est de soixante dix euros. Le premier loyer du mois de mai 2011 doit être versé au moment de la conclusion du contrat par le locataire au bailleur. Les loyers suivants (à partir du mois de juin 2011 sont payables le de chaque mois. En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de: €. Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 1er mai.

Article 4 – REMISE DE CLÉ

Le locataire reçoit du bailleur 2 clés du garage et 1 clé du local attenant.

Article 5 - RÉPARATION

Le locataire s'engage à maintenir en bon état la porte du garage par un huilage ou un graissage régulier des charnières, des roulements et des glissières.

Article 6 - DESTINATION

Le garage est loué à des fins de stationnement. Toute autre utilisation ou toute sous-location nécessitent l'accord écrit préalable du bailleur. L'utilisation à titre professionnel ou comme atelier de réparation est interdite. Le bailleur s'engage à respecter les prescriptions réglementaires de sécurité, en particulier celles relatives aux incendies : il ne doit donc pas entreposer de carburant ou d'autres objets inflammables dans le garage. Au cas où le moteur du véhicule du locataire "goutte", celui-ci doit placer un carton ou une bâche sous le moteur, afin de ne pas faire de taches d'huile sur le sol. La propreté du garage ainsi que le dégagement de son accès, notamment en cas de chute de neige, incombent au locataire. Ce dernier est tenu responsable de tous les dommages consécutifs au non-respect du contrat et/ou d'une utilisation non conforme du garage, par lui-même ou des personnes habilitées par lui.

Article 7 – RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

La traversée de la cour et le stationnement dans le garage sont aux risques du locataire. Le bailleur n'est donc pas responsable des dommages ou pertes survenant de ce fait (incendie, vol, etc.).

Article 8 – AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le bailleur peut à tout instant, ou après en avoir fait part au locataire, entrer dans le garage en cas de danger, ou pour effectuer des réparations relatives à ce garage ou pour le présenter à un futur locataire. Si le garage n'est pas utilisable pour des raisons indépendantes de la volonté du bailleur, par exemple à cause de travaux de rénovation du bâtiment ou de la cour (revêtement en goudron par exemple), c'est le bailleur qui procédera à une réduction du loyer du garage, s'il est inutilisable pendant une période excédant huit jours.

Article 9 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire verse au moment de la conclusion du contrat un dépôt de garantie de soixante dix euros. Il ne sera pas productif d'intérêts.

Article 10 - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

A Ciboure , le

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES ET COMPREND

.....MOTS NULSLIGNES NULLES

LE BAILLEUR LE LOCATAIRE

(Lu et approuvé signature) (Lu et approuvé signature)

[/citation]

Par **sunrise**, le **18/06/2012** à **21:29**

Zut je ne peux pas éditer mon premier message
j'ai oublié de supprimer l'adresse
un modérateur peut-il le faire
merci

Par **Camille**, le **19/06/2012** à **09:01**

Bonjour,

Je dirais qu'a priori, rien à redire. La location d'un garage/box ou d'une place de parking (ou une cave) échappe(nt) à la loi de 1989 sur les baux d'habitation dès lors que ce garage etc. (ou cette cave) ne sont pas un accessoire du local d'habitation visé par un bail d'habitation (cas pour lequel on ne pourrait évidemment pas résilier séparément garage/cave/local d'habitation).

Donc, garage ou cave loués à quelqu'un qui n'est pas en même temps le locataire du local d'habitation, les contrats sont libres. Et indépendamment du fait que le locataire du garage peut être, par ailleurs, locataire d'un local d'habitation dans la même résidence.

Par **sunrise**, le **19/06/2012** à **13:41**

Merci Camille

Donc envoi en lettre AR ce jour, le problème c'est que le locataire n'a pas d'adresse postale valide (il vivait chez son amie mais ce n'est plus le cas) et n'a pas voulu accepté la remise en main propre (personne de mauvaise volonté) il n'ira donc sûrement pas chercher la lettre recommandée.

Que faire ? on va éviter l'huissier quand même [smile4]

Par **Camille**, le **19/06/2012** à **14:39**

Re,

[citation] il n'ira donc sûrement pas chercher la lettre recommandée.

Que faire ?

[/citation]

Sais pas... Le bail est muet sur ce point. Et le bailleur n'est pas tenu de suivre les règles de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui ne concerne que les logements (baux locatifs d'habitation).

En général, ce qu'on fait, c'est d'envoyer, en le signalant dans le courrier, en parallèle en LR/AR [s]et[/s] en courrier simple...

Si le recommandé ne revient pas avec la mention NPAI ou revient avec la mention du refus (réexp après le délai des 15 jours calendaires), c'est que le destinataire a bien trouvé le courrier simple dans sa boîte...

[smile4]

Par **sunrise**, le **19/06/2012** à **17:03**

merci

oui c'est bien ce que je comptait faire l'envoyer aussi en courrier simple