



Bail écrit, bail oral, les bailleurs peuvent-ils faire n'importe

Par **stop91**, le **12/07/2013** à **13:40**

Bonjour, ma compagne et moi même avons été primo accédant à la location d'un appartement en avril 2002 grâce au 1% patronal. L'organisme SOLENDI c'est porté garant pour le dépôt de garantie avec dans les termes du contrat la mention reprenant le montant mensuel du loyer de base "y compris le parking le cas échéant. (Signé par le bailleur social - Loyer conventionné)

Lors de la remise des clés et de l'établissement de l'E.L entrant, le gardien nous a remis le bip d'accès au sous sol ainsi que les clés du box avec mention sur l'E.L en nous disant qu'à tout appart. un box était attribué d'office étant donné que la résidence n'avait pas assez de place de parking ext. (sur le bail est mentionné 0 place de parking référencé).

Pendant 6 mois aucun soucis, le loyer respectait le montant signé.

Le 7 eme mois est apparu sur la quittance une ligne DG parking ainsi qu'une ligne Loyer parking et un montant augmentant d'autant notre loyer.

Il est vrai que je n'ai pas relevé la chose immédiatement auprès du bailleur ne connaissant pas la façon de faire de ces derniers.

C'est en lisant un article que j'ai relevé l'illégalité à mon avis de ce "Loyer". J'ai donc écrit un courrier et il m'on répondu qu'effectivement il y avait eu une erreur de leur part dans l'établissement du bail et qu'ils avait omis d'y inclure le loyer parking. Mais que j'aurais du me manifester plus tôt comme par exemple lors de l'indexation du loyer park. à échéance annuelle.

Nous avons fait appel à un avocat pour récupérer les montants prélevés depuis le début étant donné que la prescription de cinq ans s'applique uniquement au loyer et qu'en l'occurrence, ce que le bailleur appelle loyer parking n'est issu d'aucun bail écrit ni même verbale ayant eux même reconnu leur erreur dans leur courrier.

Après 450 euros d'avocat, nous n'avons pu récupérer que la différence entre le montant 1er loyer park et les différentes réindexations sur 10 ans soit environ 800 euros que le bailleur a intitulé ristourne.

Le reste, il ne veut pas en entendre parler avançant que ce loyer est issu d'un bail verbal.

Pensez vous qu'une erreur avouée de leur part sur un bail écrit puisse se transformer en bail verbal?

J'ajoute que "leur

ristourne n'inclue pas le dépôt de garantie qu'ils m'ont prélevé la première fois.
Ais-je une chance de gagner si j'engage un procès?
Je suis désolé de la longueur de mon post mais il fallait que je sois le plus clair possible pour pouvoir espérer une réponse la plus net que l'on puisse me donner.
Pot de terre contre pot de fer c'est un combat extrêmement désagréable que nous vivons actuellement.
Merci de votre aide et de vos conseils
Cordialement

Par **stop91**, le **16/07/2013 à 09:29**

Bonjour,
personne pour m'éclairer?

Par **moisse**, le **16/07/2013 à 10:35**

Il faut reprendre le bail originel et vérifier ce qu'il indique au niveau du stationnement.
Si rien n'est précisé il faudra garer votre véhicule sur la voie publique.
C'est avec cet éclairage qu'il faut envisager la suite à donner.

Par **stop91**, le **17/07/2013 à 12:21**

Bonjour,
merci pour votre réponse mais sincèrement, elle n'apporte vraiment pas "d'eau à mon moulin".
Pour faire simple, ma question est celle ci: Un contrat signé entre deux parties qui octroie à l'un la jouissance sur un ensemble de biens contre un loyer mensuel à l'autre et dont le commencement de vie est bien entamé (plusieurs mois), peut-il faire l'objet d'une modification unilatérale causée par une erreur dans l'établissement du seul contrat existant.
Prenons un exemple: une personne prend une LOA sur un véhicule DE BASE.
Il signe donc un contrat qui respecte sa demande.
A réception du véhicule, le commercial avec le client effectuent le contrôle du véhicule (l'état des lieux en ce qui me concerne) et constatent le bon fonctionnement de la clim, la qualité des finitions du tableau de bord acajou et des sièges en cuir. Le commercial indique que chez eux ne sont disponibles que des véhicules équipés luxe.
Peut-on modifier le montant de son loyer en prétextant une erreur dans le contrat concernant les équipements après plusieurs mois de vie du dit contrat?

Par **moisse**, le **17/07/2013 à 15:27**

Comparaison n'est pas raison.
Le contrat.....vous ne voulez pas indiquer le périmètre indiqué sur le contrat de location. C'est pourtant là que se situe la source de vos droits.
Si vous voulez lire que même sans indication au bail le seul fait d'avoir bénéficié de l'usage d'un emplacement suffit pour établir un droit, hé bien vous ne le lirez pas sous ma main.

Par **stop91**, le **17/07/2013 à 18:10**

J'ai indiqué dans mon premier message que dans le bail est mentionné "0 place de parking référencé".
Je ne souhaite absolument pas faire le malin mais j'ai la désagréable sensation de subir une location forcée.
A mes arguments mon bailleur m'oppose un bail verbal alors meme qu'il a ré indexé le montant parking pendant plusieurs années sans meme essayer de régulariser la situation.
Peut-être ne le pouvait-il pas étant donné que dans l'état des lieux de mon appartement figure noir sur blanc l'emplacement parking(box en sous sol) et qu'il a aussi appelé au paiement du dépôt de garantie parking 7 mois après mon entrée dans les lieux.
Il ne faut pas oublier non plus qu'il reconnaît avoir commis une erreur (lors d'un échange de correspondance) sur l'établissement du bail en oubliant, je cite:"de mentionner le loyer parking en sus du loyer principal".
Le vice a meme été jusqu'à m'écrire que je devais m'estimer heureux qu'il ne fasse pas un rappel de loyer sur les 7 premier mois.
C'est tout de meme le premier bailleur de France en terme de logements qui s'amuse à maintenir que cette location est issue d'un bail verbal.
Imaginons la gestion que serait un parc locatif de plusieurs milliers de logements fait sur bail oral.
Ou mieux, y a-t-il un service au sein de ce bailleur uniquement destiné à gérer la location de mon parking?
allons,allons...
Merci pour le travail que vous faites
Cordialement.

Par **moisse**, le **17/07/2013** à **20:58**

Alors vous n'avez aucun droit.
Mais le bail verbal peut effectivement être revendiqué par les 2 parties, à condition qu'un loyer soit perçu.
Tout ce que vous décrivez relate la régularisation d'une erreur commise au départ.
Mais l'erreur ne faisant pas le droit, sur la foi de la situation exposée je ne vois pas comment vous pouvez faire prospérer la moindre revendication.