



## Cave inaccessible

-----  
Par Mowgi

Bonjour,

Il y a quelques mois, ma fiancée et moi avons déménagé à Nantes dans un appartement, en location, comprenant une cave. Appartement géré par Century21.

L'état des lieux de l'appartement se déroule bien, mais prend un peu de temps.

Au moment de terminer par l'état des lieux de la cave, la dame de l'agence nous dit qu'elle n'a plus le temps, nous donne les clefs et nous indique vaguement oralement quelle cave est la nôtre.

Nous déménageons, sans nous soucier de cette cave, puis quelques jours après nous décidons d'y descendre des cartons.

Surprise, aucune de nos clefs n'ouvre aucune des portes de caves de l'immeuble.

L'agence ne sait pas quelle cave est la notre. Les habitants de l'immeuble non plus. Aucune porte n'est numérotée.

D'après l'agence et le syndic, il n'y a aucune archive permettant d'attribuer les caves aux résidents.

Nous voyons à travers les planches des portes que toutes les caves sont occupées.

Voilà bientôt deux ans que nous payons un loyer comprenant une cave qui nous est inaccessible.

La copropriété a voté contre l'intervention d'un géomètre, l'agence, le syndic et nos propriétaires se rejettent tous la faute et personne ne fait rien.

Nôtre assurance habitation ne peut rien faire car nous avons signé L'état des lieux sans vérifier la cave.

Nous nous sentons complètement abandonnés.

Je vous remercie de m'avoir lu et pour vos futurs réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La cave est-elle indiquée sur le bail ?

Si oui, a-t-elle un numéro ?

article 6 de la loi 89-462 :

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement

Vous pouvez adresser à votre propriétaire (copie à l'agence) un courrier RAR de mise en demeure de donner accès à la cave louée, ou bien de réduire le loyer en conséquence (par exemple de 15%)

Si rien ne se passe, vous saisissez la commission départementale de conciliation puis si besoin le tribunal (c'est gratuit et pas besoin d'avocat).

ou encore consultez votre ADIL.

-----  
Par Mowgi

Bonjour,

La cave est indiquée sur le bail mais aucune porte ne possède de numéro, aucune n'est identifiable.

L'agence a refusé plusieurs fois de baisser notre loyer

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Il ne s'agit pas de savoir s'il y a des n° sur les portes des caves, mais de savoir quel est le n° du lot de copropriété de type cave dont est propriétaire votre bailleur (s'il est propriétaire d'une cave, ce qui n'est même pas sûr).

Ensuite, il faudrait arriver à récupérer l'acte de vente par lequel votre bailleur est devenu propriétaire. Il est possible que cet acte comporte en ses annexes des plans montrant la position des lots.

Ces plans peuvent aussi être annexés au règlement de copropriété.

L'agence qui gère cette location est-elle de la même société qui fait office de syndic de copropriété ?

L'agence ne peut pas baisser le loyer d'elle-même. Seul le propriétaire peut ordonner à l'agence de baisser le loyer.

-----  
Par Mowgi

L'agence de location et le syndic ne sont pas du même organisme. Il y a bien une cave dans le bail mais nous n'avons accès à aucun plan ou autre information. Peu importe à qui nous nous adressons, ce n'est pas leur faute ou ce n'est pas de leur responsabilité

-----  
Par yapasdequoi

Votre seul interlocuteur LEGAL est le propriétaire (pas l'agence, pas le syndic).  
C'est lui que vous devez mettre en demeure de soit vous donner accès à la bonne cave (et qu'elle soit vide évidemment!) ou bien de baisser le loyer en conséquence de l'absence de jouissance d'un élément noté au bail.  
Ce serait d'ailleurs logique de signer un avenant si vous convenez d'un nouveau loyer sans cave.  
Ce serait le bouquet si le bailleur exigeait en fin de bail la restitution d'une cave sans jamais vous en avoir donné les clés !

-----  
Par Urbicande75

Bonsoir,

Comme dit yapasdequoi, votre seul interlocuteur est votre propriétaire.

Toutefois, si votre propriétaire n'est pas multipropriétaire dans l'immeuble, le syndic ou le CS peut vous aider à identifier les numéros de lots et les confronter aux plans u'ils doivent avoir.

Si vous avez des bons contacts avec eux, ça se tente, on peut récupérer plein d'infos en étant "sympa".

Bien évidemment, il ne s'agira que d'infos et vous ne pourrez rien exiger de plus, mais avec les infos obtenues, vous pourrez exiger ce pour quoi vous payez à l'agence / propriétaire.

-----  
Par Mowgi

Le propriétaire rejette la faute sur l'agence, qui elle rejette sur le syndic, qui lui se dédouane de toutes responsabilités.  
D'après l'agence et le syndic, les plans sont introuvables suite à un problème aux archives.  
Merci à tous pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Ben voyons... Quand il sera devant le juge il devra bien justifier sa réponse ...  
Donc dans l'ordre :

- courrier RAR de mise en demeure au PROPRIETAIRE (copie à l'agence si vous voulez)
- saisie de la commission de conciliation (c'est facultatif mais peut vous aider à négocier l'avenant avec baisse du loyer)
- saisie du tribunal (c'est gratuit, l'avocat n'est pas obligatoire).

Pour quelques euros, le propriétaire peut demander au SPF (et on se fiche des problèmes d'archives des incapables) une copie des plans annexés à l'état descriptif de division lors de la création de la copropriété.  
Mais tous ces incapables semblent l'ignorer ...

-----  
Par Urbicande75

Le propriétaire rejette sur qui il veut, c'est lui qui vous loue et est responsable de vous livrer ce qu'il vous loue. Sinon, il n'inclut pas la cave dans le bail.

Un peu facile d'empocher les loyers et de renvoyer sur un autre.

Les difficultés du propriétaire ne sont pas votre affaire.

Suivez ce que dit yapasdequoi. Mise en demeure du propriétaire.

-----  
Par Mowgi

Merci énormément pour vos réponses qui redonnent un peu d'espoir. Je monte un petit dossier avec tout les mails, le bail etc, et je m'y atèle.

Merci encore