



## Sécurisation HS dans habitat collectif

-----  
Par NorbertBoutBoul

Bonjour

Mon fils loue un T2 dans un petit immeuble de 4 étages, qui lui donne droit à une place de parking aérienne.

Ce parking était sécurisé par un portail électrique radio commandé.

Depuis 2 mois, le portail électrique est hors service, bloqué en position ouverte. Le propriétaire est avisé, le syndic est avisé, palabres, que faut-il faire, qui va payer, quand etc ...

Il est probable qu'il va encore s'écouler plusieurs mois avant le retour du portail électrique. Si il revient.

Peut-on solliciter une réduction de loyer au motif de la perte de la sécurisation du parking ?

Merci !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La sécurisation du parking est-elle précisée dans le bail ?

Si c'est le cas, il est possible de demander un dédommagement au bailleur si la réparation n'est pas effectuée dans les 21 jours :

cf code civil :

Article 1720 Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Article 1724

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

-----  
Par NorbertBoutBoul

La place de parking privative et numérotée est mentionnée au bail, sans préciser qu'elle est "sécurisée". Dès lors que cette place est accessible à quiconque, elle n'est plus privative me semble-t-il.

Par contre, dans le PV d'entrée dans les lieux, il est mentionné la remise de deux "bip" pour l'accès au parking ...

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez donc faire un courrier RAR au bailleur lui rappelant les articles du code civil.

ou encore

cet extrait de l'article 6 de la loi 89-462 :

Le bailleur est obligé :

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Vous pouvez également demander au bailleur l'autorisation d'installer un arceau sur la place de parking.

En effet le portail collectif (qu'il soit en état ou pas) n'empêche pas un intrus de se garer sur une place dite "privative".