



Squateur box de stockage

Par tarteempions

Bonjour tous le monde,
Nous sommes dans un cas de "squat" un peu particulier je pense.

LE CONTEXTE :

- Nous avons repris un bâtiment agricole il y a 3 ans, qui avait été transformé partiellement en boîtes de stockage loués à des personnes locales par l'ancien propriétaire.
 - Nous avons créé une entreprise pour continuer de louer une partie en boîtes et géré correctement ce bien.
 - Nous avons créé avec un juriste, des baux de location pour les nouveaux locataires (certains restent quelques mois le temps d'un déménagement)
 - Avant, le propriétaire retraité ne faisait pas de baux écrits et globalement ça semblait bien se passer.
 - Mais aujourd'hui nous sommes confrontés au cas d'un de ses anciens locataires qui a posé des affaires il y a 6 ans (nous sommes dans le 56), sans bail avec nous et qui depuis un an ne paie plus son loyer correctement.
- A priori, il a trouvé du travail en Alsace depuis 5 ans.....

- Mon épouse lui avait proposé un échéancier qu'il n'a pas respecté.
- Dans ce que je peux voir dans son box depuis l'entrée, il y a un vieux frigo, 2 meubles en kits non déballés, 2 vieux fours, sans doute un matelas dans un bache...
un petit meuble en plastique transparent avec des papiers dedans... que des trucs qu'il a pu se passer depuis 6 ans....

- En mars 2023 je lui ai laissé un message vocal pour lui demander de nous rappeler d'urgence pour voir avec lui comment il pensait reprendre ses affaires et régler le retard accessoirement car nous voulons transformer en atelier la partie où se trouvent ses affaires et franchement ça me saoul de déplacer des affaires d'un locataire qui ne paie pas....
 - Il ne m'a pas rappelé mais 2 jours après nous avons reçu un virement pour 2 mois de location.
 - Nous sommes en août 2023, toujours aucune nouvelles du gars à qui j'ai déjà laissé 2 messages vocaux et envoyés deux textos car ça passe sur la messagerie sans sonner.
 - Mon épouse vient de lui envoyer un courrier en recommandé avec AR à sa dernière adresse connue.
- Il nous doit à ce jour 950 euros de loyer impayés

MES QUESTIONNEMENTS :

- Comme il a payé des loyers peut-on considérer qu'il y a un "bail de fait" ? et que donc il est soumis aux règles de celui-ci ? (préavis de départ 1 mois par exemple)
- Ou non, c'est comme un squateur ?
- Globalement, comment considérer cette personne vis à vis de nos espaces immobiliers ? locataire, squateur, inconnu qui a abandonné des affaires chez nous ?
- Au vu de la somme en jeu, il est clair que l'on a pas l'intention de payer un huissier et faire une vente aux enchères...
- Peut-on emmener les affaires à la déchetterie ? Le Emaüs local ne voulant pas récupérer des vieux trucs.
- Peut-on et comment considérer un état d'abandon des affaires par cette personne ?

Merci d'avance de vos suggestions et idées pour la gestion de cette affaire.

David

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous posé la question à un huissier ?

Dans le cas présenté, il semble que cette personne bénéficie d'un bail oral et que vous savez parfaitement à qui ces affaires appartiennent.
Surtout s'il a payé récemment, ne serait-ce qu'une partie des loyers dus.

Vous ne pouvez donc pas sans son accord débarasser ce box et jeter ses affaires.

Il faut lui écrire un courrier RAR (vos messages/mails/sms n'ont pas de valeur juridique) pour résilier ce bail avec un préavis d'au moins 1 mois et mise en demeure de débarasser ses affaires avant l'échéance.

Ensuite vous pourrez éventuellement faire constater l'abandon par un huissier et récupérer le local.... sous toute réserve d'autres avis autorisés.

Par morobar

Bjr,
Il n'y a pas de bail, mais un contrat de dépôt, consistant en la location d'un emplacement de stockage.

Vous bénéficiez du droit de gage et rétention (code civil 1948)

Mais vous devez demander en justice la désignation d'un commissaire priseur en vue de la vente aux enchères, moyennant préemption de vos frais et pour le reste, au compte de qui il appartiendra (c'est la formule).

Par tartenpions

Bonjour à vous,
Merci pour vos premiers retours