



Non paiement loyer box de stockage - Bail verbal

Par Jokexx

Bonjour,

Je loue depuis octobre 2022, un box de stockage à "des amis d'amis" situé sur ma propriété. Nous avons donc fait un bail oral (ce que je regrette amèrement). Rapidement, les loyers ont été payés en retard puis plus du tout depuis 6 mois.

J'ai relancé les personnes à maintes reprises sans réponse.

Lors du dernier contact avec le locataire, en août 2023, celui ci me signalait une fuite du toit de son box, que je me suis empressé de réparer, lui proposant de jeter un oeil au contenu et, le cas échéant, nettoyer ses biens.

Aujourd'hui, le locataire refuse de payer les 6 derniers mois de loyer restant dûs car ses meubles ont été abîmés par la dite fuite. Le box est donc toujours occupé par ses biens mais il refuse de payer le loyer ou de les évacuer. La personne me menace de faire venir des huissiers ou la gendarmerie.

Pouvez vous me dire quels sont mes droits et m'aider à me sortir de cette situation.

En vous remerciant par avance.

Par Pierrejacques11

Bonjour,

Comme ce n'est pas un bail d'habitation la loi est beaucoup moins prolixe et la liberté des parties s'impose (Code civil).

En l'absence de bail écrit, l'intention des parties doit se déduire de la pratique.

Personnellement, vu l'état des relations entre le locataire et vous, je commencerais par un LRAR de résiliation du bail avec un délai de préavis raisonnable (deux mois par exemple). Je demanderais à cette occasion le paiement des loyers non payés jusqu'ici. Ce sera au locataire qu'incombera en défense de démontrer son propre préjudice matériel du fait des infiltrations.

Il conviendra éventuellement par la suite de saisir le Juge (tribunal judiciaire) afin de constater la résiliation et faire ouvrir et vider le box par un commissaire de justice.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est un bail civil.

Son préjudice devait être couvert par une assurance. S'il n'était pas assuré, c'est son problème.

Il vous doit les loyers convenus sous peine de résiliation.

Envoyez un courrier RAR pour mise en demeure de payer les loyers dus, et vider les lieux avec un préavis raisonnable.

Ah nos réponses se sont croisées...

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a des droits et des obligations réciproques.

Comme propriétaire bailleur, vous avez l'obligation de maintenir la chose louée en bon état d'entretien et pouvez être tenu responsable des dégâts consécutifs au mauvais entretien. La charge de la preuve incombe au locataire qui allègue les dégâts.

Dans le même temps le locataire doit le paiement du loyer.

Vous pouvez mettre fin au bail avec un préavis raisonnable de l'ordre d'un mois.

Votre locataire peut faire venir un huissier lequel mettra par écrit ce qu'il aura constaté. La gendarmerie ne se déplacera pas.

Le litige peut être tranché par le juge du contentieux de la protection après une tentative de conciliation.

Son préjudice devait être couvert par une assurance. S'il n'était pas assuré, c'est son problème.

Non. Il n'y a aucune obligation d'assurance et l'assurance du locataire n'exonérerait pas le bailleur de sa responsabilité. Le locataire assuré pourrait se faire indemniser par son assureur et ce dernier aurait une action récursoire contre le bailleur.

Par janus2

Comme propriétaire bailleur, vous avez l'obligation de maintenir la chose louée en bon état d'entretien et pouvez être tenu responsable des dégâts consécutifs au mauvais entretien.

Bonjour,
Le bailleur ne peut être tenu responsable que si le locataire le prévient du problème me semble t-il. Dans le cas contraire, c'est l'inverse, si le locataire ne prévient pas le bailleur, sa responsabilité peut être engagée si le problème s'aggrave.

Par Nihilscio

La négligence de la victime peut effectivement atténuer la responsabilité de l'auteur des dommages mais il ne faut pas inverser les rôles. L'obligation du bailleur ne naît pas avec le signalement du locataire. Elle résulte des termes du bail.

Par janus2

Si le bailleur n'est pas averti du problème, comment pourrait-il le résoudre ?

Par yapasdequoi

On ne peut pas faire justice soi même. Donc ne plus payer le loyer pour se rembourser des dommages n'est pas légal.

Par Nihilscio

Si le bailleur n'est pas averti du problème, comment pourrait-il le résoudre ?

La question peut se poser mais, selon les dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil, la responsabilité du bailleur n'est pas conditionnée par le signalement d'un désordre de la part du preneur. Il se doit de délivrer un local en bon état de réparations de toute espèce, de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Comme il s'agit d'un box de stockage, le local est censé mettre les objets stockés à l'abri des dégâts des eaux et le bailleur doit s'assurer que le local loué est propre à servir de lieu de stockage pendant toute la durée du bail. Des clauses précisant les limites des responsabilités des parties peuvent être précisées dans le bail mais comme celui-ci n'est pas écrit, on ne peut que se reposer sur les dispositions du code civil lequel doit être interprété avec bon sens et selon les usages. Il n'est nul part indiqué dans les textes que le bailleur est exonéré de ses responsabilités tant que le preneur n'a pas signalé de désordre. Le bon sens commande évidemment que le preneur doit porter un minimum d'attention aux objets qu'il stocke et signaler tout désordre qu'il constate de nature à les endommager mais la destination de stockage n'implique pas une vérification permanente de l'état du lieu de stockage par le preneur. En l'espèce, un désordre a été signalé et la réparation n'a pas tardé. Reste à voir l'importance des désordres et leur cause. Il pourrait y avoir faute du preneur par négligence selon la nature des objets stockés mais aussi faute du bailleur selon l'état du local au moment de sa délivrance au preneur et des dispositions qu'il a prises pour prévenir les effets d'éventuels désordres.

On ne peut pas faire justice soi même. Donc ne plus payer le loyer pour se rembourser des dommages n'est pas légal. C'est exact mais ce n'est pas une règle absolue. Une partie à un contrat peut suspendre l'exécution de ses obligations lorsque l'autre partie manque gravement aux siennes. C'est prévu aux articles 1219 et 1220 du code civil. Le preneur doit payer son loyer mais, d'un autre côté, le bailleur doit assurer en permanence une jouissance paisible de la chose louée. La réaction d'une partie en cas de manquement de l'autre à ses obligations doit rester équilibrée.

Par Pierrejacques11

Bonjour,
D'accord avec Nihilscio sur l'aspect responsabilité,
Par contre je ne pense pas que le tribunal compétent soit celui des contentieux et de la protection, ne s'agissant pas de bail d'habitation ou de location connexe à un bail d'habitation.

Par Jokexx

Merci à tous pour vos réponses, ça m'aide beaucoup!

Vous allez me dire que c'est idiot de ma part mais je n'ai même pas d'adresse postale pour le mettre en demeure de régler les sommes dues et pour résilier le bail verbal.

J'ai juste un numéro de téléphone et nous communiquons par SMS. Ceux ci ont ils une valeur légale ?
Sinon, par quel moyen puis je le mettre en demeure?

En l'occurrence, je pense avoir respecté mes obligations. Nous avons visité le box ensemble, je lui avais stipulé oralement que j'assurais le bâtiment et que lui assurait ses biens stockés. Lorsqu'il m'a signalé la dite fuite, je suis intervenu le jour même en proposant de constater les dégâts et nettoyer les biens le cas échéant. Je ne sais pas trop ce que j'aurais pu faire de plus.

Le locataire est de mauvaise foi car la fuite a été signalée et réparée au mois d'août, et il vient seulement hier (janvier) de me dire qu'il ne payait plus le loyer à cause de cela.

Je viens de me permettre de rentrer dans son box afin de constater les soi disant dégâts. Ses meubles sont certes poussiéreux mais ne présentent aucune trace d'une quelconque fuite d'eau.
Comment puis je le faire constater?

Maintenant, j'ai peur qu'il viennent vider son box en mon absence et qu'il dise que celui ci est vide depuis le mois d'août... Comment puis je faire constater que ses meubles sont toujours dans le box en ce moment?

Merci encore de votre aide.

Par yapasdequoi

Si vous communiquez par SMS, demandez lui son adresse.
Ou bien laissez tomber tout simplement.
Pourquoi avoir peur qu'il vide ? Bon débarras au contraire !

Et trouvez un locataire fiable (avec adresse+justificatif de domicile)

Par Jokexx

Parce que j'aurais aimé récupérer mes 6 mois de loyers impayés avant qu'il ne parte mais je pense que ça va se finir comme ça et il aura eu gain de cause

Par yapasdequoi

Peut être.
Vous pouvez aussi éviter de faire trop confiance...

Par Jokexx

Le problème c'est si il décide de ne le vider que dans 6 mois...

Par yapasdequoi

Donc c'est mieux s'il part à la cloche de bois, non ?

Ou alors tentez de lui demander son adresse. Vous lui faites miroiter un dédommagement éventuel par chèque

L'autre option c'est de changer les serrures et de lui demander son adresse pour lui restituer ses affaires.

D'ailleurs qu'est-ce qui prouve que ce ne sont pas VOS affaires qui sont dans ce box ?

Par Jokexx

Je me suis bien fait cette réflexion mais je ne veux pas amener le conflit jusque là.
Je viens de retrouver son adresse que j'avais heureusement notée dans un coin lors de la visite du box.

Je vais donc passer par la voie courrier recommandé avec AR pour résilier le bail verbal et le mettre en demeure de régler les sommes dues.

Reste qu'il peut toujours vider le box en mon absence et dire qu'il l'a vidé en août...
Si je mets un cadenas dont moi seul ai la clé, suis je dans mon bon droit?

Par yapasdequoi

Pas vraiment... S'il part en douce c'est ce qui peut vous arriver de mieux.