



Droit de passage sur un terrain loué

Par Visiteur

Bonsoir,
Depuis 10 ans, je loue une maison avec un terrain de 1200 m² pour 750 euros par mois.
Dans le bail figure la mention "le propriétaire se réserve le droit de récupérer l'arrière du terrain à tout moment".

Or, ma propriétaire a vendu un projet immobilier sur l'arrière de ce terrain et comme elle ne peut pas obtenir l'accord de la mairie pour passer sur le terrain communal adjacent pour accéder au site des travaux, elle a décidé de faire casser une partie du mur de clôture sur le devant de la propriété pour instaurer un passage sur le côté de la maison.
Ce soir, je lui ai laissé un message disant que je ne suis pas d'accord pour qu'elle fasse casser ce mur tant qu'elle n'aura pas clôturé le terrain qui me reste, de façon à ce que je puisse sortir mes chiennes sans qu'elles aillent dans la rue.

J'ai également fait constater l'état du terrain et du mur de clôture par un huissier mais je souhaite savoir exactement quels sont mes droits dans cette situation, quels sont les textes auxquels je peux me référer, car il me semble que ma propriétaire outrepassé ses droits.

Merci de me répondre rapidement car le terrassier doit passer mercredi.

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai également fait constater l'état du terrain et du mur de clôture par un huissier mais je souhaite savoir exactement quels sont mes droits dans cette situation, quels sont les textes auxquels je peux me référer, car il me semble que ma propriétaire outrepassé ses droits.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, votre bailleur s'est engagé à vous fournir un bien répondant en tous points aux caractéristiques prévus dans le contrat.

Si votre bailleur détériore des équipements de la maison donnée à bail, et que ces caractéristiques ont été déterminantes dans votre volonté de conclure ce contrat de bail, alors vous pouvez obtenir des dommages et intérêts voire une remise en état, sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

Cela étant, si la propriété qui est désormais derrière chez vous est enclavée, et qui suite à l'achèvement du projet immobilier, des personnes ont besoin de passer sur votre terrain pour accéder à cette propriété, il faut savoir que l'on pourra imposer sur votre terrain une servitude de passage.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse.

Concrètement, comment dois-je m'y prendre pour obtenir des dommages et intérêts en vertu de l'article 1147 ?

Faut-il attendre qu'elle ait détruit le mur et faire un nouveau constat d'huissier ?

Ne puis-je pas, dès maintenant, lui demander une diminution du loyer pendant la durée des travaux, en contrepartie des nuisances sonores et autres dérangements qui réduisent à néant la sérénité d'habiter cette maison, ce qui était un des

premiers critères dans mon choix ?
Dans ce cas, faut-il écrire en recommandé ?

Par Visiteur

Chère madame,

Concrètement, comment dois-je m'y prendre pour obtenir des dommages et intérêts en vertu de l'article 1147 ?

Vous pouvez saisir le tribunal d'instance en remplissant une déclaration au greffe du tribunal. Une date d'audience sera alors fixée et vous pourrez faire valoir vos demandes.

Faut-il attendre qu'elle ait détruit le mur et faire un nouveau constat d'huissier ?

Si vous souhaitez engager une action judiciaire, mieux vaut effectivement attendre que le préjudice soit définitivement fixé, donc que le mur soit détruit. Mais ce n'est pas obligatoire en soi.

Ne puis-je pas, dès maintenant, lui demander une diminution du loyer pendant la durée des travaux, en contrepartie des nuisances sonores et autres dérangements qui réduisent à néant la sérénité d'habiter cette maison, ce qui était un des premiers critères dans mon choix ? Dans ce cas, faut-il écrire en recommandé ?

Ah si bien sûr que vous pouvez. Je vous informe sur vos droits devant une juridiction. Une fois que vous avez connaissance de ces droits, vous avez toute la latitude pour agir "à l'amiable" et demander ce que vous estimez être juste. Libre à votre bailleur d'accepter ou non mais dans tous les cas, une négociation vaut toujours mieux qu'un procès. Le recommandé n'est pas obligatoire puisque vous en êtes à une phase amiable. Personnellement, je déconseille le recommandé en ce qu'il fait souvent "peur", or la peur n'est pas une bonne chose dans une négociation.

Très cordialement.