



Droit d'utilisation d'une cabane non stipulée sur le bail

Par Wil987

Bonjour,
Je loue une maison sur un terrain de 1000m2.
C'est tout ce qui est noté sur le bail.
Sur ce terrain se trouve une vieille cabane dans laquelle le propriétaire a stocké quelques affaires.
Nous avons un accord verbal pour pouvoir aussi l'utiliser, le propriétaire est revenu sur cet accord et donc je n'utilise plus la cabane (ça m'apprendra à faire confiance à la parole, bref)

Mon problème :
Aujourd'hui le propriétaire souhaite pouvoir accéder à sa guise à la cabane. Comme rien n'est spécifié sur le bail la moindre des choses est de me demander l'accord pour y accéder ?
D'autre part il annonce même vouloir détruire cette cabane et construire autre chose à la place. A t'il le droit de faire ce genre de travaux sur le terrain que nous louons si nous ne sommes pas d'accord ?
Merci d'avance pour les réponses selon la loi

Par yapasdequoi

Bonjour,
Puisque la cabane n'est pas mentionnée sur le bail, en effet vous n'avez pas le droit de l'utiliser.
Est-ce que vous louez seulement la maison ?
Dire que la maison est "sur" un terrain ne veut pas dire que ce terrain est à votre usage exclusif.
Il faut donc relire soigneusement le bail.

Par Wil987

Le bail indique la location d'une maison et précise le terrain de 1000m2
C'est le combo que je loue.
Je n'ai jamais entendu dire que les propriétaires pouvaient utiliser le terrain à leur guise. Il y a une loi là dessus ?

Par yapasdequoi

Si le terrain est loué (et ce serait mieux de recopier les mots exacts du bail), il est à votre usage exclusif.
Le bailleur n'a pas plus de droit d'aller dans le jardin que dans votre salon sans autorisation.

Par Wil987

Merci pour cette réponse.
Les termes précis du bail sont on ne peut plus vagues puisqu'il s'agit d'un tableau avec des cases à cocher et à compléter.
Dedans se trouvent :
- maison individuelle type F3
- surface habitable 87m2
- terrain de 1000m2
- garage pour 1 voiture
- buanderie

Et absolument rien ne fait référence à cette cabane/dépendance ou à un éventuel droit de passage

Par yapasdequoi

Il semble bien que vous louez l'ensemble du terrain.

S'il est clôturé, vous pouvez refuser l'accès au bailleur.
S'il n'est pas clôturé, c'est plus compliqué.

Mettez le en demeure de vider le contenu de cette cabane s'il veut récupérer ses affaires. Sinon il devra attendre la fin du bail.

C'est comme si le bailleur voulait accéder au placard sous l'escalier sous prétexte qu'il n'est pas mentionné explicitement sur le bail !

Par AGeorges

Bonjour Wil,

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127[/url]

Article 1719 du Code Civil, 3°

Paisiblement exclut toute possibilité pour le propriétaire de venir quand ça lui chante, de démolir la cabane, de construire autre chose, ...

Vous pouvez lui opposer une fin de non-recevoir sur la base de cet article de loi. Il devra attendre la fin du bail.

Pour l'accès à la cabane elle-même, est-ce une cabane de plus de 5 m2, avec sol en dur ou simple petit cabanon ?
Pour moi, dans le second cas, la location du terrain emporte le droit à l'utilisation de la vieille petite cabane, mais je n'ai pas trouvé de preuve légale formelle.

La logique du placard donnée par Yapasdequoi me semble plus que correcte. Indéniable.
(Il y aurait peut-être une exception pour Harry Potter ?)

Par Wil987

Merci pour vos réponses.

La dite cabane fait plutôt 60m2. Tout en bois avec plancher. Mais également tout en ruine.

Par yapasdequoi

Attention : si elle ne figure pas sur l'état des lieux d'entrée, vous êtes supposé l'avoir reçue en bon état...
Oubliez donc cette cabane, et concentrez vous sur la jouissance paisible du terrain.

Par AGeorges

Re,

Avec une taille pareille, il y a des autorisations pour construire (PC) et des taxes.

Si elle est quasiment en ruine, il y a des chances pour qu'elle n'ait jamais été déclarée, voire même qu'elle ne soit pas censée exister.

D'où son absence de l'Etat des lieux.

Vous n'auriez donc pas à la remettre en "bon état" !

Les constructions illégales sont lourdement punies.

Mais au pénal, la prescription est de 6 ans et, au civil, de 10 ans. Si elle est en ruine ...

Eventuellement, vous pouvez en déduire pourquoi le propriétaire ne l'a pas précisée dans le bail ...

Par yapasdequoi

Eventuellement, vous pouvez en déduire pourquoi le propriétaire ne l'a pas précisée dans le bail .

Bien vu ! Mais s'il y a prescription ? Il ne risque donc rien ?

Le fait d'y avoir laissé des affaires personnelles n'est il pas un "prétexte" pour revenir surveiller à sa guise le locataire ?
C'est dans ce cas une infraction au "droit de jouissance paisible"...

Par AGeorges

Mais s'il y a prescription ?

Ce propriétaire n'a pas vraiment l'air au courant des lois pour essayer d'imposer de faire des travaux sur le terrain qu'il loue.

On peut supposer qu'il ne connaît pas grand chose aux prescriptions non plus.

Ce qui fait tout de même beaucoup d'hypothèses.