



Entretien extérieur d'une maison louée

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement, situé dans une maison divisée en deux logements. La location comprend l'appartement lui-même, un garage, ainsi qu'un petit morceau de terrain autour de la maison (principalement une cour), commun aux deux logements.

A mon retour de vacances, il y a quelques jours, j'ai découvert un courrier de la régie qui gère ces logements, m'annonçant que je n'avais pas rempli les obligations stipulées dans mon bail, en n'entretenant pas l'extérieur.

Il est vrai que je ne suis que très peu dans ce logement (que j'ai pris surtout à cause de mon travail), et que je ne me suis pas préoccupée de tondre l'herbe (située surtout à l'arrière de la maison, invisible depuis la route, et qui pour moi ne dérangeait personne). Pour leurs propres raisons, mes voisins n'ont pas non plus fait quoi que ce soit à l'extérieur.

Nous avons donc reçu le même courrier, accompagnée d'une facture de près de 400€, que nous devons, d'après la régie, partager. Cette facture correspond aux services d'un jardinier, embauché par la régie, qui a taillé un lilas, tondu la pelouse (je dirais environ 50m²), et débarrassé les déchets produits par ces travaux.

J'aimerais donc savoir si je suis tenue de régler cette facture (ou du moins la moitié). En effet, j'ai appris que c'est le propriétaire du logement qui était venu "inspecter" la maison, et est allé se plaindre à la régie que le terrain n'était pas entretenu. Or, ce propriétaire a tendance à se montrer envahissant (voire à outrepasser ses droits). Par ailleurs, ni mes voisins ni moi n'avons reçu de courrier ou de coup de fil d'avertissement; la régie a directement fait appel à un professionnel, sans nous mettre préalablement en garde.

Légalement, dois-je payer cette facture (selon moi exorbitante) pour un service qui m'a été imposé? Mon propriétaire a-t-il le droit de venir surveiller ce qui se passe chez moi, alors que je paie mon loyer rubis sur l'ongle et laisse l'appartement dans un état impeccable?

Par Visiteur

Chère madame,

J'aimerais donc savoir si je suis tenue de régler cette facture (ou du moins la moitié). En effet, j'ai appris que c'est le propriétaire du logement qui était venu "inspecter" la maison, et est allé se plaindre à la régie que le terrain n'était pas entretenu. Or, ce propriétaire a tendance à se montrer envahissant (voire à outrepasser ses droits). Par ailleurs, ni mes voisins ni moi n'avons reçu de courrier ou de coup de fil d'avertissement; la régie a directement fait appel à un professionnel, sans nous mettre préalablement en garde.

Légalement, dois-je payer cette facture (selon moi exorbitante) pour un service qui m'a été imposé?

Ce qu'à fait la régie est clairement "Borderline". Il ne leur appartient pas de faire se faire justice eux mêmes et de vous imposer le paiement de frais d'entretiens constatés par le propriétaire.

Maintenant, si vous constatez cette facture devant le tribunal d'instance, il est probable que vous perdiez. En effet, la régie va faire constater que le jardin n'était pas entretenu puis va demander au juge d'ordonner le bon paiement de cette facture et il est probable que ce dernier accepte.

Cela étant, si la régie n'a pas fait constater le mauvais entretien par un huissier ou n'a pas pris la précaution de faire des photos, vous pourriez tout à fait obtenir gain de cause. C'est donc à vous de voir même si pour 400 euros, je ne vous cache pas qu'il est pas forcément intéressant de saisir le juge.

Mais si vous considérez qu'il s'agit là d'une question de principe, je vous suit tout à fait.

Mon propriétaire a-t-il le droit de venir surveiller ce qui se passe chez moi, alors que je paie mon loyer rubis sur l'ongle et laisse l'appartement dans un état impeccable?

Il a le droit de surveiller mais à l'unique condition de ne pas pénétrer sur les parties qui sont les vôtres. Il n'a pas le droit d'aller dans votre jardin, du moins en principe. Je dis en principe car si le terrain n'est pas clôturé, votre droit de propriété est beaucoup plus difficile à revendiquer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cela étant, si la régie n'a pas fait constater le mauvais entretien par un huissier ou n'a pas pris la précaution de faire des photos, vous pourriez tout à fait obtenir gain de cause.

Je ne pense pas qu'ils aient pris ce genre de précautions.

Par ailleurs, je n'ai pas précisé certains paramètres:

- mon propriétaire est en procès contre mon ancienne voisine. Il prétendait qu'elle était une mauvaise locataire mais à présent j'ai des doutes.

- mes voisins refusent d'entretenir l'extérieur car il y avait de nombreux vices cachés dans leur appartement, et le propriétaire ne fait pas le nécessaire.

- un incident s'est produit avec mon propriétaire l'hiver dernier. Il est venu sonner chez moi un samedi matin vers 9h. Je venais de me lever, étais en pyjama, et ne suis pas allée ouvrir. Il est rentré chez lui et m'a téléphoné en me demandant s'il pouvait passer me voir immédiatement pour quelque chose de "pas très grave" mais "important". J'ai accepté, il est passé 15 minutes plus tard, et m'a dit qu'il voulait vérifier la ventilation. Après avoir examiné la bouche de ventilation, il m'a annoncé que l'installation n'était plus aux normes, et qu'il allait faire appel à un de ses cousins pour des travaux. Il m'a demandé de lui communiquer mon emploi du temps, soi-disant pour le cousin. Or je n'ai plus jamais entendu parler de cette ventilation "pas aux normes". Et je pense en réalité que mon propriétaire voulait venir vérifier l'état de l'appartement.

Une autre voisine, qui est la nièce de mon propriétaire (et accessoirement le maire du village) nous a expliqué que, paradoxalement, son oncle voulait des locataires pour gagner de l'argent, mais qu'il ne supportait pas d'avoir des étrangers "chez lui".

Pour finir, j'ai du mal à saisir ce concept: si la régie n'a pas fait constater le mauvais entretien par un huissier.

En effet, mon bail précise que je suis tenue d'entretenir l'extérieur ET l'intérieur de la maison. Or, personne ne vient inspecter les appartements loués pour vérifier que les gonds sont bien huilés ou que les tapisseries ne sont pas déchirées. Comment se fait-il que la régie ait un droit de regard sur l'extérieur?

Mes voisins et moi étions satisfaits de l'état du "jardin". Les herbes hautes ne dérangent personne, puisque nous ne passons pas derrière la maison. Personne dans le village (pas même le maire, notre voisine) ne s'est plaint du mauvais état du terrain. Il n'était pas entretenu mais n'était pas non plus un dépotoir. Rien ne traînait. Alors de quel droit le propriétaire, qui vit dans une autre ville, peut-il décider pour nous que le gazon doit être tondu et l'arbre taillé???

En cas de problème à expiration du bail, lors de l'état des lieux de sortie, le propriétaire aura tout loisir de prélever sur la caution d'éventuels frais de jardinier (ou autre), s'il estime que le terrain (ou l'appartement) est en mauvais état. Alors comment se fait-il qu'il puisse exiger de faire appel à un professionnel à nos frais concernant une propriété pour laquelle nous payons un loyer et qui est par conséquent chez nous jusqu'à expiration du bail?

Je m'excuse pour ce roman, mais j'ai du mal à saisir certaines nuances de la législation, et je tenais, à travers ces précisions, à vous donner une vision plus globale de mon cas...

Merci encore pour votre aide.

Edit: après relecture, je me rends compte que j'ai encore oublié de préciser deux choses.

- quand j'ai pris possession de l'appartement, l'extérieur était un vrai dépotoir (mon ancienne voisine avait planté des végétaux à tort et à travers, et avait laissé trainer des déchets végétaux et des objets un peu partout). Rien n'a été précisé dans l'état des lieux concernant l'extérieur.

- un mur de pierres, en face de ma porte d'entrée, s'est écroulé sur le terrain l'hiver dernier. D'après mon propriétaire, ce mur appartient au voisin. Or, je constate que, si la régie n'hésite pas à embaucher un jardinier pour tondre la pelouse, personne ne semble s'inquiéter de faire réparer ce mur...

Par Visiteur

Chère madame,

Pour finir, j'ai du mal à saisir ce concept: si la régie n'a pas fait constater le mauvais entretien par un huissier.

En effet, mon bail précise que je suis tenue d'entretenir l'extérieur ET l'intérieur de la maison. Or, personne ne vient inspecter les appartements loués pour vérifier que les gonds sont bien huilés ou que les tapisseries ne sont pas déchirées. Comment se fait-il que la régie ait un droit de regard sur l'extérieur?

Ils ne peuvent pas venir chez vous pour la simple et bonne raison que vous pouvez leur en refuser l'accès. Mais pour l'extérieur, dans la mesure où ces parties sont justement visibles de "l'extérieur" sans qu'il y ait besoin de pénétrer chez vous, ils peuvent tout à fait constater une quelconque inexécution.

Mes voisins et moi étions satisfaits de l'état du "jardin". Les herbes hautes ne dérangaient personne, puisque nous ne passons pas derrière la maison. Personne dans le village (pas même le maire, notre voisine) ne s'est plaint du mauvais état du terrain. Il n'était pas entretenu mais n'était pas non plus un dépôt. Rien ne traînait. Alors de quel droit le propriétaire, qui vit dans une autre ville, peut-il décider pour nous que le gazon doit être tondu et l'arbre taillé???

Tout simplement parce que votre contrat vous y oblige. Le propriétaire est donc techniquement en droit de se plaindre. Mais je vous rejoins, la situation reste aberrante mais elle n'est pas pour autant illégale.

En cas de problème à expiration du bail, lors de l'état des lieux de sortie, le propriétaire aura tout loisir de prélever sur la caution d'éventuels frais de jardinier (ou autre), s'il estime que le terrain (ou l'appartement) est en mauvais état. Alors comment se fait-il qu'il puisse exiger de faire appel à un professionnel à nos frais concernant une propriété pour laquelle nous payons un loyer et qui est par conséquent chez nous jusqu'à expiration du bail?

J'ai pas dit qu'il avait le droit de faire réaliser les travaux à ses frais. J'ai simplement dit que ce type d'action en justice aboutit généralement à un échec.

Le locataire a des obligations qui courent tout le long du contrat de bail et non pas seulement à l'état des lieux. Si vous avez l'obligation d'entretenir le jardin, cela signifie que votre jardin doit être présentable 365 jours par an.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ils ne peuvent pas venir chez vous pour la simple et bonne raison que vous pouvez leur en refuser l'accès. Mais pour l'extérieur, dans la mesure où ces parties sont justement visibles de "l'extérieur" sans qu'il y ait besoin de pénétrer chez vous, ils peuvent tout à fait constater une quelconque inexécution.

Donc, si je comprends bien, il existe des inégalités entre les locataires dont le jardin est entouré d'un mur ou d'une haie, et qui peuvent donc en faire un dépôt en toute impunité parce que le propriétaire/la régie ne peut voir ce qui se passe chez eux sans commettre une violation de domicile, et les personnes qui louent une maison sur terrain "ouvert", qui peuvent être amenées à payer des frais d'entretien juste parce qu'ils n'ont pas tondu la pelouse et que le propriétaire a décidé d'intervenir pour une broutille. La loi est étrangement faite...

Je vais donc voir avec mes voisins ce que nous allons faire, puisque nous avons décidé de faire front commun.

Merci encore pour toutes ces précisions.

Par Visiteur

Chère madame,

Donc, si je comprends bien, il existe des inégalités entre les locataires dont le jardin est entouré d'un mur ou d'une haie,

et qui peuvent donc en faire un dépotoir en toute impunité parce que le propriétaire/la régie ne peut voir ce qui se passe chez eux sans commettre une violation de domicile, et les personnes qui louent une maison sur terrain "ouvert", qui peuvent être amenées à payer des frais d'entretien juste parce qu'ils n'ont pas tondu la pelouse et que le propriétaire a décidé d'intervenir pour une brouille. La loi est étrangement faite...

La loi est pourtant parfaitement justifiée dans ce cas.

Si vous faites planter du Cannabis dans votre jardin ouvert, j'ai le droit de vous arrêter parce que je SAIS que vous êtes en tord.

Si vous en faites pousser dans votre armoire, alors je ne peux rien faire contre vous puisque je SUPPOSERAI seulement que vous en faites pousser.

C'est cette différence de certitude qui change tout, et ce n'est pas rien.

On croit que la loi est mal faite, mais c'est surtout que la loi obéit toujours à une logique profonde qui n'est pas souvent accessible au premier abord.

Très cordialement.

Par dokonate95

Très intéressant merci beaucoup pour ce topic car ça m'aide beaucoup

[url=<https://www.combinaisonpyjama.fr/>]/combi pyjama[/url]