



## Propriétaire en marge de la législation, quel recours?

-----  
Par Normandie76

Novembre 2021 : Demande d'un double de la clé du portail car absente dans le trousseau des doubles de clés de notre logement que nous apprenons être détenues par les propriétaires.

Nous apprenons aussi qu'en notre absence, ils ont essayé toutes les clés de chez nous sans jamais rien nous demander et nous le disant après coup de vive voix alors qu'ils venaient se rendre compte en 2022 de l'état des locaux, restés vides depuis notre emménagement en 2017, accolés à notre logement.

Violation de domicile donc que je soupçonnais quand la porte de notre garage était refermée sans être verrouillée lorsque je rentrais du travail. Notamment le portail n'était refermé en position sécurisé au niveau de la barre à emboîter dans un espace prévu à cet effet.

Le 9 mars 2022, la propriétaire m'informait que venaient le 14 mars pour 8 h00 des jardiniers après que constat ait été fait de quelques repousses de mauvaises herbes pour l'entretien des espaces verts. Juste la devanture des locaux inoccupés.

Cela sans se préoccuper avant de m'imposer de me lever pour 8 de si je travaillais ou j'avais quelque chose de prévu.

C'était compliqué pour eux donc il fallait éventuellement mettre de côté les impératifs de nos propres vies, se libérer pour des urgences qui en réalité n'en étaient pas. Il ne s'agissait pas non plus d'une forêt vierge avec impossibilité de se frayer un passage.

[les jardiniers eux-mêmes me faisaient part que ça avait été entretenu]

Prévus pour la journée, ils ne sont restés que le matin. Amplification avait été faite sur le travail à faire.

Le 14 mars, un plombier devait venir chez nous pour constater ce qui chez nous causait une fuite d'eau visible sur le plafond d'un des locaux. Personne n'est venu à cette date.

Il avait compris pouvoir venir n'importe quand à sa convenance puisque mon statut d'auto entrepreneur je travaillais chez moi la plupart du temps. Il a fallu que je lui téléphone pour savoir de quoi il en retournait et rende compte des suites de mon appel à la propriétaire.

J'ai ainsi eu à lui expliquer que mon cumul d'activité autorisé par mon ministère pouvait prendre fin à tout moment si ma date de prise de fonction sur ma nouvelle affectation était arrêtée.

Le 15 mars 2022, la douche responsable de la fuite commençait à être cassée. Il fallait ensuite que la laine de verre imbibée d'eau sèche. Soit attendre 15 jours. Par la suite, estimation des travaux : une semaine.

J'ai donc eu à rester chez moi ne pouvant pas vraiment sortir le temps des travaux.

Le 28 mars pour un volet défectueux (coincé en position fermée) un devis était fait par DELAMARE Fermetures à Montivilliers.

Ce devis n'a jamais été signé par les propriétaires car cela entraînait des frais s'il fallait changer le volet alors que dans les faits il était question de le débloquer comme cela avait déjà été le cas du vivant de monsieur COICAUD Eric décédé en 2017 et seul gestionnaire du bien à notre connaissance (nous avons donné notre accord pour un départ en 2022 vu que nous avions sans date précise convenu de notre départ).

Le 10 avril 2022, nous était demandé de laisser le portail donnant accès au parking des locaux et de chez nous ouvert pour le mercredi 13 avril, 8h30. Dans la foulée, nous était demandé de visiter une maison plus chère et meublée rénovée par une amie de la propriétaire. Loyer de 850 ou 900 euros à BEC DE

MORTAGNE (soit peut-être à la tête du client). On a donc répondu que nous chercherions par nous même et à partir de juillet, pas avant et qu'on n'avait pas l'intention de jeter nos meubles. Précision étant faite que nous ne souhaitons pas partir dans l'immédiat (nous l'envisagions pour la fin d'année à l'automne).

Propos par SMS du 10 avril 2022 de la propriétaire : ? Cette situation est pour moi très difficile, j'aimerais vous satisfaire mais ce bien demande trop de frais. ?

Le 11 avril 2022 nouveau message de la propriétaire informant de la venue des jardiniers les 12 et 13 avril et de nécessité d'ouvrir le portail à 8H00.

Est-ce que je prévoyais ou non quelque chose?! ?. Sans intérêt de son point de vue.

La veille ça ne être que le mercredi.

Le 12 avril 2022 je demandais ce qu'il advenait de la douche laissée en chantier depuis le 15 mars.

Le 15 avril 2022 venue de la propriétaire pour les locaux d'entreprise, on discute un peu, je m'emmêle l'esprit avec la disparition de plantes en pots que j'avais donnés en septembre 2021, n'ayant pas eu m'en occuper depuis et réalise ensuite que les jardiniers avaient déplacés mes pots pour débroussailler une pelouse récemment tondue sur laquelle il n'y avait rien à faire et laissé en partant un érable en pot en plein cagnard et taillé un de mes rosiers en pot auquel après l'avoir au préalable défiguré par mégarde (j'ai retrouvé le haut d'une branche en croissance coupée à même la pelouse devant un laurier qu'ils avaient taillé).

Le 16 avril je faisais valoir la loi du 6 juillet 1989 auprès de la propriétaire lui indiquant ne plus vouloir voir dans notre jardin lesdits jardiniers durant le reste de notre bail prochainement écourté.

27 ou 28 avril 2022 reprise des travaux de la douche, finis le 6 mai 2022.

Le 06 mai 2022 la propriétaire me demande quels travaux restent à faire dans le logement. Je lui réitère que le volet roulant est toujours bloqué. Elle me demande de recontacter l'entreprise pour que la facture leur soit envoyée. L'entrepreneur m'informe qu'il reste dans l'attente de la signature du devis pour entamer les travaux. Je l'en informe donc par la suite. Elle me demande si j'ai reçu ledit devis et je lui réponds que seul son fils aîné en est détenteur.

Le 14 juin 2022, la propriétaire nous demande de lui transmettre notre facture de gaz puis celle de l'électricité. Le vendredi suivant je pars me doucher à 23h00 pas d'eau chaude! Je constate que la chaudière est éteinte et que 2 des 3 prises du garage ne fonctionnent plus.

Ils coupent l'électricité des locaux d'entreprise inoccupés et suite à un défaut d'installation nous coupent le raccordement électrique de la chaudière.

Défaut d'installation électrique donc que nous avons signalé en novembre 2017 au fil de la propriétaire et laissé en l'état au point que nous l'avions oublié quand la coupure s'est produite vu que la chaudière fonctionnait bien.

Ils se démènent auprès d'EDF pour tout remettre en fonctionnement et toujours rien au 29 juin 2022. De fait je lui demande si je dois faire constater par un huissier le dysfonctionnement.

Je lui demande alors une de ses factures pour les contacter moi même. Entre-temps elle me propose de venir prendre une douche chez elle à SAINT-ADRESSE le 1er juillet 2022 puis chez son fils qui parti en Espagne réside à EPOUVILLE avec dans sa propriété un logement comprenant un studio indépendant. Cela du 2 juillet au 6 juillet 2022.

J'ai contacté ENGIE qui effectue les interventions d'urgence le 6 juillet lui demandant s'il me fallait faire un constat d'huissier et là elle m'indique que EDF avait bien réenclenché le compteur depuis une semaine et omis de préciser qu'il fallait appuyer 5 secondes sur le + du compteur Linky installé depuis 2018 pour retrouver les fonctionnalités du compteur.

Pour ne pas déranger le fils, l'idée m'était venue de commander une douche solaire que j'ai réceptionné le 6 juillet en rentrant du travail.

Le 21 juillet, la propriétaire me laisse un message vocal que j'archive le lendemain : la propriété est vendue en septembre, elle nous demande de libérer les lieux pour août 2022 afin que l'employé qui vient d'Allemagne déménage à notre place et vient visiter fin août.

Est-ce que nous sommes disponibles ou pas, en vacances ou au travail, ne traverse pas l'esprit

Je lui indique que nous partons en octobre et que je ne reçois personne les prochains jours. Je lui signale à cette occasion que si des tiers viennent encore chez nous sans prévenir pour prendre des photos alors que je suis dans le jardin, je prends les mesures qui s'imposent pour que cela ne se reproduise plus et que chez nous était délimité par la prolongation de la cuve de fioul. En effet dimanche 17 juillet après-midi, c'est sans prévenir qu'elle nous sollicitait pour qu'on ouvre le garage si on le voulait bien afin qu'il soit visualisé par ses accompagnateurs 4 personnes à la base venus pour ses locaux commerciaux.

Elle me répond voir avec son notaire maître LEVEQUE quels sont ses droits sur le propos pensant avoir été assez compréhensive et navrée de la teneur de ma réponse et que ce dernier va nous adresser un courrier. Je lui spécifie qu'aux termes du bail ayant acquis le statut d'auto entrepreneur je peux rester jusqu'en 2026 sans qu'il ait grande latitude juridique ou législative, et que si le courrier comporte quelque propos abusif, je ne manquerai pas de l'attendre au tournant. Et que nous avons fait au mieux pour que leur projet ait lieu en 2022 puisque nous ne faisons pas valoir l'échéance du bail.

SMS du 21 juillet de la propriétaire :?C'est réaction est navrante, je pense être compréhensive.

Ce n'est pas simple pour Franz qui habite l'Allemagne. L'extension et les travaux doivent commencer cette année pour février l'année prochaine. Je ne parle pas de votre appartement. Quoiqu'il en soit Maître Leveque notaire d'Eric, nous lira en août nos droits en ce qui concerne les bureaux et votre appartement. Il m'a déjà dit qu'il vous enverra le courrier par voie juridique.

Je ne vais en aucun cas enfreindre la loi.

Si tu as des questions, je reste à ton entière disposition.?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez bien vu que le propriétaire ne respecte pas la loi...

1/ Changez vos serrures. Pour le moment vous n'avez aucune preuve de ses intrusions qui sont illégales.

2/ Récapitulez tous les travaux à réaliser par le bailleur pour un respect de l'article 6 de la loi de 89 :

"c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;"

dans un courrier RAR au propriétaire.

Vous donnez une date limite impérative (1 mois) et ensuite vous pourrez saisir le tribunal.

3/ Relisez votre bail pour savoir exactement ce qu'il couvre : le jardin est-il "commun" ou bien "privatif" ? Si privatif, personne n'entre sans votre autorisation, Si commun, le bailleur peut l'entretenir et vous faire payer une part de cet entretien.

4/ Le bailleur veut vous voir partir ? Exigez qu'il vous donne congé en respectant l'article 15 de la loi de 89 : au moins 6 mois avant la fin du bail et le motif invoqué (vente/reprise/manquement du locataire)

Et vous n'avez aucune obligation de quitter les lieux avant la fin du bail.

5/ Contactez l'ADIL pour vous aider à synthétiser vos demandes et à faire valoir vos droits.

-----  
Par yapasdequoi

En complément, une page utile avec tous les recours :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301  
[/url]

-----  
Par Normandie76

Bonjour,

Merci pour ces éléments.

Le jardin figure bien dans le descriptif du bail.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Refusez donc l'entrée de qui que ce soit sur votre terrain dans votre maison, et changez les serrures ou ajoutez un cadenas sur le portail.

-----  
Par Normandie76

Les locaux n'étant pas compris dans notre bail et le parking étant commun on ne peut pas empêcher l'accès aux locaux. En revanche on peut notifier de ne pas pénétrer sur la parcelle est nous est louée (ce que j'ai fait dernièrement).

Merci pour ces retours qui me sont très utiles