



Propriétaire qui s'octroie l'usage d'une partie du jardin

Par LLS

Bonsoir.

Mon conjoint et moi-même sommes locataires d'une maison avec jardin depuis avril 2023.

Lors de notre entrée dans les lieux nos propriétaires nous ont informés qu'ils se chargeraient de l'entretien du jardin, que Madame continuerait d'utiliser son potager derrière notre maison et que Monsieur utiliserait le hangar en face de chez nous.

Sur notre bail il est fait mention d'une cour et jardin, un local annexe privatif (un appenti mitoyen à la maison qui n'est pas à confondre avec le hangar que Monsieur utilise).

Les parcelles concernées par la location sont également indiquées comme faisant partie de la location et elles comprennent bien les zones où se trouvent le hangar et le potager que nos propriétaires conservent pour leur usage.

Néanmoins, sur notre état des lieux d'entrée il est indiqué "Accès devant la maison au hangar par les propriétaires extérieur et partie pelouse à disposition. Potager appartenant aux propriétaires, pas d'accès autorisé."

Au bout d'un an nous voilà complètement à bout. Tout est prétexte à venir devant chez nous (enfants et chien inclus). Leurs intrusions sont quasi quotidiennes et sans jamais nous demander notre accord ou nous informer de leur venue.

Nous avons de nombreuses fois essayé d'ouvrir la discussion avec nos propriétaires mais le sujet est systématiquement eludé.

Ils agissent comme si c'était leur jardin sans jamais se soucier de notre vie privée et c'est de pire en pire à chaque fois.

Est-il légal de nous imposer leur usage de deux parties du jardin (hangar et potager) et de jouir de celui-ci à leur convenance? Ont-ils le droit de s'imposer pour l'entretien du jardin et de venir déposer leurs encombrants sans nous demander d'autorisation? Entre le bail et l'état des lieux quel document fait foi?

Merci d'avance de m'avoir lue.

Très bonne fin de journée à vous.

Par ESP

Bienvenue ici,

Si le propriétaire utilise des lieux ou terrains qui vous sont loués en vertu du contrat de bail, c'est anormal.

Prenez contact avec l'ADIL de votre secteur, il sauront vous guider pour l'action à mener.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'état des lieux est une annexe au bail, le complète et éventuellement le précise.

Apparemment les mentions inscrites permettent à votre bailleur de passer sans restriction pour utiliser leurs parties privatives, et le jardin est une partie commune.

Le bail n'a prévu aucune restriction d'horaire ou de fréquence. Vos bailleurs sont malins et vous n'avez pas exigé de mentionner des limites claires sur votre bail.

Le bailleur est toutefois obligé selon l'article 6 de la loi 89-462 b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement

Sur cette base, vous pouvez lui demander par courrier RAR de limiter les droits de passage en précisant les

modalités/horaires/fréquence afin d'avoir cette "jouissance paisible".

Vous pouvez même envisager une conciliation. Mais ne rêvez pas trop, vous risquez de retomber rapidement dans les mêmes problèmes.

Réfléchissez à déménager vers une maison avec jardin exclusif.

Par LLS

Merci pour vos deux réponses.

Si je comprends bien même si la totalité du jardin est mentionnée sur le bail (et donc en théorie incluse dans les partie privative au même titre que le logement) le fait que cette mention soit ajoutée sur l'état des lieux rend ce point caduque et notre jardin devient de fait une partie commune car?

Un recours est-il possible? Au moins pour établir des créneaux/fréquences de passage soient mis en place autrement qu'à l'amiable. On se sentait déjà "trop bons, trop c**s" d'avoir accepté en ce disant que cela permettait d'avoir de bonne relations avec nos propriétaires (bien que ce ne soit pas prévu à la signature du bail) mais là je suis sous le choc.

Je trouve cela dingue qu'une telle magouille soit possible...

Surtout que notre loyer prend en compte la grande surface de jardin comme une partie privative.

Je vais me rapprocher de l'adil pour voir ce qu'il est possible de faire afin d'avoir un cadre définitif à la "gestion" de cet espace.

Bonne soirée à vous deux.

Par yapasdequoi

La rédaction exacte du bail permettra peut être de déterminer si le jardin est privatif avec droit de passage ou bien commun.

Dans les 2 cas, les nuisances que vous décrivez étaient prévisibles.

Ce serait intéressant de nous faire part de la réponse de l'ADIL.

Par LLS

Voici la retranscription mots pour mots du passage portant sur la question dans notre bail.

Sachant que le chemin communal ne va pas jusqu'au hangar ou au potager, ni même jusqu'à la maison ou la partie parking, sur le cadastre il s'arrête avant et la délimitation est visible à l'œil nu.

"II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

[Adresse du bien]

Une maison individuelle, de type T3, construite avant 1948, d'une surface habitable de 70 m',

[numeros de lots]

Comprenant au RDC : entrée avec cuisine ouverte équipée et aménagée, insert à bois et chauffage électrique , une

chambre avec chauffage électrique , salle de bain avec sèche serviette ,douche et 1 vasque, 1 WC,

Comprenant à l'étage : mezzanine, 2 chambres avec chauffage électrique

Une cour et jardin

Un local annexe privatif [c'est un appenti mitoyen à la maison et non le hangar en question]

Production de chauffage individuelle et production d'eau chaude sanitaire individuelle avec ballon d'eau chaude.

B. Destination des locaux :

usage d'habitation principale

Le locataire s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale.

C. Désignation des locaux, parties, équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

local annexe
cour privative
VMC, double vitrage,
Détecteur de fumée au RDC et à l'étage

D. Enumération des locaux, parties, équipements accessoires de l'immeuble à usage commun :
Le Chemin d'accès à la maison est une route communale, pas d'accès privatif

E. Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication:
Accès internet"

Pour précision, le bail a été signé environ un mois avant l'état des lieux.

Par yapasdequoi

Voyez avec l'ADIL.

En plus n'oubliez pas que vous avez accepté les termes de l'état des lieux (?) qui donne au propriétaire le droit d'accès au hangar et au potager, ce sont aussi des engagements que vous devez respecter.

Par LLS

Pour être tout à fait honnête, cette mention du droit de passage au hangar et de la privatisation du potager n'ont pas été énoncés de vive voix lorsque l'on a fait l'état des lieux. L'information a été donnée à la volée à un autre moment nous n'avions donc pas conscience que c'était écrit sur l'état des lieux puisque cela a été amené comme un échange de bon procédé à l'oral. Nous aurions dû être plus insistants car l'état des lieux a été fait de manière express (un classique) et nous avons signé avant de nous rendre compte des mois plus tard de cette mention inscrite à la main.

Tampsi pour nous, cela nous apprendra à ne pas être procéduriers par excès de confiance...

Je vais tout de même contacter l'Adil pour regarder ça en détails et vous tiendrai au courant de son verdict.

Merci d'avoir pris le temps de me répondre et bonne continuation à vous.

Par janus2

En plus n'oubliez pas que vous avez accepté les termes de l'état des lieux (?) qui donne au propriétaire le droit d'accès au hangar et au potager, ce sont aussi des engagements que vous devez respecter.

Bonjour,

C'est le bail qui fixe l'assiette de la chose louée, pas l'état des lieux. Ce n'est pas du tout le rôle de l'état des lieux.

Loi89-462 article 3 :

Article 3

Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 22 (M)

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Le contrat de location précise :

[...]

4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

Par yapasdequoi

C'est bien le point litigieux.

Et comme ce document a été signé des 2 parties, il peut faire office de complément au bail.

Comment est indiqué que le bailleur s'occupe de l'entretien du jardin ?

Par janus2

il peut faire office de complément au bail.

Je ne pense pas.

Par yapasdequoi

Le dernier mot appartiendra au juge.

Par LLS

Justement, aucun point ne mentionne l'entretien du jardin.

C'est un accord de principe à l'oral (cette fois-ci pas de surprise sur l'état des lieux). Pour nous c'était une contrepartie intéressante en échange de les laisser accéder à leur potager ou le hangar (surtout étant donné la surface dont l'entretien nous incombe dans le cas d'un jardin que l'on pensait privatif à l'époque).

Cependant nous étions loin d'imaginer que l'entretien du jardin se ferait plusieurs fois par semaine, avec toute la famille et le chien dans le jardin.

Souvent à des horaires inconfortables pour nous, sans préavis et parfois cela peut durer toute une journée...

J'en ai justement tenté d'en discuter avec Monsieur hier et bien que je lui ai indiqué les herbes aromatiques dans notre potager à nous aménagé avec leur accord avec des bacs bien déterminés) n'étaient pas des mauvaises herbes, dans l'heure suivante tout avait été rasé à la débroussailleuse.

Et ce n'est malheureusement pas la première fois. Au début j'ai cru à une inattention mais pour le coup ça commence à ressembler à de la provocation.

Par yapasdequoi

Prenez l'avis de l'ADIL puis tentez une conciliation.

Et envisager de déménager à moyen terme sera plus rapide et moins coûteux que d'engager une procédure pour récupérer l'usage exclusif de ce jardin, ce qui n'est absolument pas garanti.

Par LLS

Malheureusement étant donné l'état du marché locatif actuellement c'est très compliqué pour nous de déménager. Mais nous gardons un ?il sur les annonces.

En attendant nous allons prendre conseil auprès de l'Adil afin de tenter de régler ça à l'amiable.

Merci pour le temps passé sur notre cas.