



Puis-je transformer une partie du terrain commun en jardin....

Par Krikry

Bonjour,

nous sommes, depuis 10 ans, colocataires d'un appartement dans une maison contenant 6 appartements. Quelle chance : nous vivons tous en bonne entente.

Autour de cette maison, un grand terrain sur lequel sont installés des arbres fruitiers... le propriétaire nous en laissait la jouissance jusqu'à l'an dernier où il a râlé parce que nous nous servions comme les autres fois.... que dire ?

Mais ma question pose surtout sur ceci :

j'ai fait un jardin sur le côté de mon logement, sans que cela pose préjudice, ni mésentente de la part de mes colocataires, qui n'ont rien contre ce fait.

Par contre, mon propriétaire supporte difficilement que j'ai transformé une partie de ce terrain en jardin. Le bail précisant les espaces verts comme loués en espaces communs. Peut-il m'en empêcher, si les autres locataires sont OK ?

Par kang74

Bonjour

Vous faites d'un espace commun , un espace à jouissance privative .

Donc oui, il faut demander l'autorisation du bailleur , voire de la copropriété puisque cet espace leur appartient .

Une partie commune cela ne veut pas dire qu'on décide en commun de son usage : aucun des locataires n'a le droit de décider de vous l'allouer !

Donc si vous voulez jouir privativement de cette partie commune voyez avec le propriétaire à quelles conditions financières c'est possible, vous, la seule chose dont vous pouvez jouir privativement , c'est ce qu'il y a inscrit sur le bail et pour que lequel vous donnez un loyer (appartement, cave, garage)

Par Nihilscio

Par contre, mon propriétaire supporte difficilement que j'ai transformé une partie de ce terrain en jardin. Le bail précisant les espaces verts comme loués en espaces communs. Peut-il m'en empêcher, si les autres locataires sont OK ?

Il faudra surtout que vous remettiez cette partie de terrain en son état initial lors de votre départ.

En attendant, l'usage de ce jardin est surtout une affaire entre les locataires.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce que vous et vos colocataires ont un seul bail global ou bien chacun un bail pour sa chambre ?

Selon la réponse à cette question, le statut des parties communes est différent !

Par yapasdequoi

En complément, je vous copie cette obligation du locataire selon l'article 7 de la loi n°89-462

"f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a

toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local."

Par AGeorges

Bonsoir Krikry,

Si vous voulez bien, corrigeons d'abord quelques termes.

La maison a un seul propriétaire et il l'a coupée en six appartements disjoints. Il ne s'agit donc ni de colocation ni de copropriété.

Je ne comprends pas bien votre histoire de jardin. Le terrain était inculte et vous l'avez planté et aménagé ? Vous vous êtes auto-réservé la partie de terrain à l'endroit de votre appartement (en rez-de-chaussée) ? Mais les autres locataires n'y voient pas d'inconvénient (enfin, c'est vous qui le dites) ?

Le terrain est à jouissance commune. Vous pouvez donc en faire ce que vous voulez du moment que les autres locataires sont d'accord. Vous pouvez vous le partager. Par contre, usage commun fait que vous ne pourrez pas interdire à un voisin de passer dans VOTRE "jardin". Seule la restriction précisée par Nihilscio s'appliquerait. En partant, il vous faudra remettre en l'état (tout arracher ?).

Enfin, si les baux disent tous que le terrain est à jouissance commune, cela signifie que vous en avez la jouissance, disons l'usufruit. C'est évident. Et donc si vous mangez les pommes des arbres, le propriétaire n'a rien à dire.