Extension de bail non mentionné

Par rosemmargaux

Bonjour à tous,

Je suis locataire d'un appartement (non meublé) dont le bail a été signé le 1er avril 2003, soit il y a plus de 23 ans.
Je bénéficie également d'une chambre de bonne attenante mais qui n'est pas mentionnée dans mon bail, que mon nouveau propriétaire souhaite récupérer au plus vite.Bien que non détaillée expressément dans le texte du bail de 2003, la jouissance exclusive et paisible de cette pièce m'a été attribuée dès mon entrée dans les lieux il y a 23 ans, avec l'accord constant des précédents propriétaires et locataires (chaque locataire possède une mansarde, en revanche nous sommes deux locataires sur les trois où elle n'est pas mentionnée dans le bail). Elle constitue une extension et un accessoire indissociable de la chose louée, dont j'ai la jouissance exclusive et je suis la seule à posséder une clé d'accès.
Les installations d'électricité et de chauffage au gaz de cette chambre sont directement raccordées à mes compteurs individuels (je dispose de deux preuves irréfutables, une photo de mon compteur électrique où un fusible de cette pièce est bien mentionné, ainsi que d'une photo des raccordements de gaz qui perforent mon plafond pour arriver dans cette mansarde)

Mon nouveau propriétaire m'a écrit ceci par courrier :

« Votre bail fait mention d'un grenier, alors que je constate qu'une chambre de bonne est actuellement occupée. Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer à quelle échéance cette chambre pourra être libérée et vidée de ses effets personnels »

Que puis je lui répondre ?
Merci d'avance pour votre aide ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est pas clair.
si votre bail mentionne un grenier pourquoi occupez vous une chambre de bonne ?

Le fait d'avoir la clé d'une chambre de bonne ou que l'alimentation électrique ou de gaz parte de chez vous ne rend pas votre occupation légitime si elle n'est pas écrite sur le bail.

Par rosemmargaux

Bonjour, cette chambre de bonne est une annexe supplémentaire à la cave et au grenier dont les clés m'ont été remises lors de la signature du bail il y a près de 24 ans, et dont tous les raccordements sont reliés à mes compteurs privés
(électricité et gaz)

Par yapasdequoi

ok.
mais comment est-ce ECRIT sur le bail ?
ou éventuellement sur l'état des lieux d'entrée ?

Je répète :
avoir les clés ou le branchement électricité et gaz ne vous donne pas de droits d'occupation si ce n'est pas écrit sur le bail.

Par rosemmargaux

Rien n'est écrit à ce sujet sur le bail

Par yapasdequoi

Je viens de reprendre le précédent sujet (looongue discussion) que vous aviez ouvert en octobre.
[url=https://www.forum-juridique.net/forum/sujet.php?id_sujet=67369&PAGE=2]https://www.forum-juridique.net/forum/sujet.php?id_sujet=67369&PAGE=2[/url]

Rappelez vous ma réponse :
yapasdequoi (voir ses messages) Modifier
Posté le Le 17/10/2026 à 18:16
Si la chambre de bonne est accessible indépendamment, et n'est pas mentionnée sur votre bail, le propriétaire peut la reprendre à son usage à tout moment.

Si vous voulez la revendiquer, prenez conscience que votre loyer est encore plus sous-évalué, donc attention aux conséquences.

Vous pouvez toujours demander un avenant au bail pour la faire inscrire, mais vu les récentes discussions, il ne manquera pas d'en profiter pour réactualiser le loyer à cette occasion.

Par rosemmargaux

J'ai trouvé ça sur internet,

« 1. L'indivisibilité technique et matérielle (Argument majeur)
Le fait que l'électricité et le gaz de la mansarde soient directement raccordés aux installations et compteurs de votre appartement principal crée ce que les tribunaux appellent une indivisibilité matérielle et fonctionnelle (ou un accessoire indispensable).
? Le blocage pratique et légal pour le propriétaire : En France, la loi interdit formellement la revente d'électricité (décret du 23 décembre 1994) ainsi que la facturation forfaitaire de l'électricité pour un logement distinct. Le nouveau propriétaire ne peut donc pas récupérer cette mansarde pour la louer, l'utiliser ou la vendre en l'état, car elle est alimentée par vos propres abonnements et compteurs.
? L'obligation d'un logement décent et autonome : Pour récupérer la pièce et en disposer, le propriétaire devrait engager des travaux lourds pour couper les raccordements existants, poser des compteurs individuels Enedis/GRDF et mettre la pièce aux normes. Tant que les réseaux sont liés à votre logement, la mansarde forme un tout indissociable avec votre appartement.
2. La qualification de « bail verbal » ou d'accessoire tacite
Si le bail écrit de 1989 exige un écrit, la jurisprudence (Cour de cassation) reconnaît l'existence d'un bail verbal ou l'extension tacite de l'assiette du bail lorsqu'il existe un faisceau d'indices concordants prouvant la commune intention des parties à l'origine.
? Vos preuves : 23 ans d'occupation paisible, publique et ininterrompue, la remise des clés à l'origine, et la configuration technique (les raccordements intégrés à votre appartement dès le départ).
? La conséquence pour le nouveau propriétaire : Lors d'un achat immobilier, l'acquéreur achète l'immeuble dans l'état matériel et juridique où il se trouve (article 1743 du Code civil). Le raccordement aux compteurs de votre appartement prouve que l'ancien propriétaire vous a loué un ensemble global, et non un appartement séparé d'une chambre de bonne indépendante.»

Par yapasdequoi

Donc puisque le propriétaire réclame la restitution de ce local que vous occupez sans droit ni titre, vous devez le lui restituer.
Par contre vous pouvez exiger le débranchement des raccordements ou bien vous le ferez vous-mêmes depuis votre logement.

Vous pouvez également demander de régulariser par un avenant au bail, mais comme déjà indiqué dans l'autre discussion, attendez-vous à une (belle) augmentation du loyer, d'une part de charge en proportion, récupérable aussi sur les 3 dernières années.

Par yapasdequoi

En réponse à
"J'ai trouvé ça sur internet,"

alors voyez la suite avec internet.

Par rosemmargaux

Ou bien peut-être que quelqu'un d'autre pencherait de l'autre côté de vos arguments ?

Par yapasdequoi

Méfiez vous des réponses des IA qui vont en général dans le sens qui va vos faire plaisir, même si c'est totalement faux.

Avez-vous consulté l'ADIL ??? C'est un peu plus fiable...

Par rosemmargaux

Non, pas par l'IA mais par des sites juridiques qui m'ont notamment apporté que :
« Toutefois, conformément à l'article 1715 du Code Civil, en l'absence d'écrit, la preuve peut être rapportée par tout moyen.»

Par CLipper

Bonsoir,

Pas de réponse pour l'instant !
Plutôt des questions ?

Combien de changements de proprietaire b ailleurs en 23 ans

La cave est elle mentionnée dans le b ail ?
Idem grenier mentionné?

Votre assurance habitation couvre cette pièce ?
Pensez vous que le nouveau proprietaire etait au courant ? Il a bien du visiter avant d'acheter , n'a pas pu acheter plusieurs lots de copropriété sans savoir si loue, occupe ou non !!
Pièce de 9m2 mansardée : mansardée très mansardée ?
9m2 de surface habitable selon vous ?

Sinon, comme réponse dans l'immédiat, je m'aventurerais a dire que le nouveau proprio ne peut pas trop vous obliger a lui restituer la clé ..

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi décider de ne rien répondre au propriétaire, jouer l'inertie peut vous faire gagner quelques mois ... je dirais même peut être 2 ans pour faire aboutir une procédure d'expulsion de la chambre de bonne.

Mais il y aura non seulement expulsion, mais aussi paiement de droits d'occupation sur les 3 dernières années, plus les frais de justice. çà peut vite chiffrer....

Par Nihilscio

Bonjour,

Le propriétaire veut reprendre au bout de 23 ans une chambre qui n'est pas explicitement mentionnée dans le bail.

Cette chambre est raccordée aux circuits de chauffage et d'électricité de l'appartement principal. Cet état de fait qui dure

depuis 23 ans s'interprète comme une intention qui n'a jusqu'à ce jour pas été démentie à ce que la chambre en question soit comprise dans la chose louée.

Il y a très peu de chance qu'en cas de saisine de la justice le tribunal se prononce en faveur du propriétaire. Il est bien plus probable que le tribunal fasse prévaloir un état de fait tacitement accepté pendant longtemps sur la stricte lecture des termes du contrat de location détachée de leur contexte.

Par yapasdequoi

Reste à fournir la preuve de la durée de l'occupation et aussi de l'ancienneté des raccordements.
Le tribunal appréciera les arguments, et on ne peut pas anticiper la décision.

La seule certitude c'est une durée non négligeable de la procédure et son coût. Comme le propriétaire semble par ailleurs vouloir augmenter le loyer, il est peut être prêt à s'y engager.

Par rosemmargaux

@CLipper,

-Aucun changement de propriétaire en 23 ans, sauf la vente du 16 octobre dernier
-Cave et grenier mentionnés dans le bail
-Pas mentionnée dans le contrat d'assurance d'habitation
-Le nouveau propriétaire était au courant mais il n'a pas visité ma mansarde lors de la visite avec l'ancien propriétaire et l'agence
-9m2 réel et pas du tout mensardé (fenêtre en chien assis)
-compteur électrique dans mon appartement où un disjoncteur mentionne la mensarde
-tuyaux de passage apparents qui vont de mon salon (plafond percé) vers la chambre de bonne

---
Par Nihilscio

Cave et grenier mentionnés dans le bail
Et en quoi consiste ce grenier ?
En fait le grenier est la chambre de service. Le bailleur qui veut la récupérer en jouant sur les mots n'est pas crédible. Qu'il récupère sa chambre de bonne mais alors qu'il fournisse le grenier.

Le grenier existe sur le bail mais il n'existe pas en réalité tandis que la chambre de bonne existe en réalité mais n'existe pas sur le bail. Il n'y a en fait pas de problème.