



Quid des jouissances hors bail vide

Par Lmnp

Bonjour,

Voici le cas. Je loue un logement.

Lors de la mise en location il y a 5 ans les locataires m'ont demandé s'il pouvaient utiliser un cabanon que je n'utilisais pas. Je leur ai dit qu'il n'y avait pas de problème.

Je leur avait également laissé l'usage d'un jardin qui est dans la copropriété et qui m'appartient.

Les deux ne sont pas dans le bail de location vide.

Si je ne souhaite plus leur en laisser la jouissance, est-ce que je peux les récupérer ? ont-ils un recours ?

Par Isadore

Bonjour,

Est-ce que la configuration des lieux laisse penser que le cabanon et le jardin font partie intégrante du logement, même s'ils ne sont pas mentionnés dans le bail ? Ou est-ce qu'ils sont clairement séparés ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si depuis 5 ans ils l'utilisent et que vous n'avez pas réagi, ce sera compliqué de prétendre maintenant qu'ils ne font pas partie du bail.

Si vous êtes en copropriété, la location concerne l'ensemble du lot, il est probablement difficile d'accéder au logement sans passer par le jardin.

Par Lmnp

Ils sont clairement séparés. Entre le cabanon et l'appartement il y a un passage et des places de parking. Le jardin est en fond de copropriété et ne touche pas l'appartement (il doit y avoir 20m ?)

Par yapasdequoi

Le bail doit décrire les lieux loués. Vérifiez comment c'est décrit.

Ensuite comment pensez-vous leur interdire d'utiliser le jardin ? Vous allez y camper ?

Par Lmnp

@yapasdequoi

Je pose la question car pour moi ce n'est pas clair. Normalement un contrat définit les limites de droit. Le bail devrait donc concerner uniquement ce qui y figure.

Dans ce cas, est-il possible sans aucun document d'avoir des droits sur la propriété de quelqu'un sans contrepartie et sans que le propriétaire puisse le récupérer ?

Justement l'accès de l'appartement n'est pas par le jardin et l'appartement n'a pas d'accès direct au jardin ou au cabanon. Il faut passer par des parties communes pour y avoir accès.

Par Lmnp

@yapasdequoi : il y a une porte et un portail, il suffit de les fermer... ce sont des lots complètement séparés.

Dans le bail il n'y a rien sur les deux sujets.

Par yapasdequoi

Il faut montrer votre bail à un avocat ou à votre ADIL.
Sans le lire on ne peut pas répondre.

Exemple : le bail dit "location du lot n°23 dans la copropriété X". Donc c'est l'ensemble du lot 23 tel que décrit dans le règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

Si ce sont des lots (de copropriété ?) complètement séparés, ils ne semblent pas faire partie du bail. Mais sans lire les documents c'est difficile de répondre formellement, et de plus vous laissez faire depuis 5 ans.
Bref s'ils contestent votre reprise du jardin et du cabanon vous êtes mal parti.

Par Lmnp

Merci pour vos réponse, je vais voir avec un juriste

Par yapasdequoi

Consultez votre ADIL : C'est gratuit.
(un juriste pas toujours)

Par Lmnp

J'ai eu un juriste spécialisé, voici sa réponse, cela en aidera peut être d'autres :

Il faut se baser sur ce qui est indiqué dans le bail et conformément à l'Article 3, 6 juillet 1989, le bail décrit les biens loués.

Si le terrain et le cabanon n'y figurent pas, alors il ne sont pas loués. Donc le fait d'en jouir gratuitement ne donne aucun droit dessus.

D'autre part les locataire ne paient pas de charges dessus non plus et n'ont pas d'obligation d'entretien.

Attention toutefois, visiblement si cela avait été une place de parking cela aurait pu être différent.

Par Isadore

C'est assez logique.

Si le cabanon et le jardin ne sont aucunement rattachés au logement et ne sont pas mentionnés dans le contrat, ils ne sont pas des accessoires du logement.

Mais s'ils ne figurent pas dans le bail, les lieux qui sont des accessoires du logement (par exemple le grenier d'une maison ou la terrasse) font partie de la location. Il faut donc être vigilant lors de la rédaction du bail s'il y a des parties du logement dont le statut pourrait être ambigu.

Par yapasdequoi

Puisque vous pensez avoir le droit de récupérer le cabanon et le jardin, commencez par changer ou ajouter des serrures. Egalement prévenez vos locataires.

Après s'ils contestent vous verrez bien.

Par Isadore

Attention tout de même, vu la durée du prêt le locataire peut tenter d'invoquer l'existence d'un prêt à usage, surtout s'il y a eu un accord écrit. Le prêteur a des obligations et ne peut pas récupérer son bien n'importe quand et n'importe comment :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150310/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150310/[/url]

Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.

En l'absence de contrat écrit fixant une échéance, la Cour de cassation a jugé que le prêteur peut exiger la restitution à tout moment mais avec un préavis "raisonnable".

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2004/droit-de-la-proprieté/-commodat/-terme/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence-2004/droit-de-la-proprieté/-commodat/-terme/[/url]

Il faut donc laisser aux gens bénéficiant d'un prêt à usage un délai qui leur permettra de trouver une autre solution de stockage pour leurs affaires et de débarrasser les lieux.

Par Lmnp

@Isadore merci pour votre complément d'information super instructif.