



## Droit d'accès propriétaire

Par **Phc40**, le **19/04/2019** à **10:52**

Bonjour, mon propriétaire s'est gardé un droits d'accès au garage sur le terrain de la maison que nous louons,pour son usage personnel, cela veut-il dire que lui seul en à la jouissance ?  
Cordialement

Par **amajuris**, le **19/04/2019** à **15:17**

bonjour,  
si le garage n'est pas mentionné dans votre bail d'habitation, vous n'en avez pas la jouissance  
seul le propriétaire peut y accéder.  
salutations

Par **Phc40**, le **19/04/2019** à **16:54**

Très bien merci, par contre il se permet de venir dans ce garage comme bon lui semble et cela sans m'en avertir ,même en mon absence

Par **goofyto8**, le **19/04/2019** à **17:20**

[citation]par contre il se permet de venir dans ce garage comme bon lui semble et cela sans m'en avertir ,même en mon absence

[/citation]

il en a le droit car le garage ne fait pas partie des biens qu'il vous a loué.  
Et il doit avoir un accès à ce garage

Par **Phc40**, le **19/04/2019** à **18:24**

En faite je paie un loyer de 900 euros mais je suis pas chez moi..

Par **Phc40**, le **19/04/2019** à **18:35**

Êtes vous bien des juriste ?? Que faites vous du droit de disposer paisiblement d'un bien loué ??

Par **goofyto8**, le **19/04/2019** à **20:23**

[citation]Que faites vous du droit de disposer paisiblement d'un bien loué ??

[/citation]

Vous n'indiquez pas suffisamment la configuration des lieux pour évaluer s'il y a abus de droit du propriétaire ou pas.

Louez vous un appartement ou une maison individuelle ?

Si c'et une maison individuelle, le garage dont vous parlez est-il attenant à la maison louée ou complètement indépendant ?

Le propriétaire pour accéder au garage passe t-il par une cour ?

Cette cour vous est-elle louée en exclusivité ?

Cette cour est-elle fermée par un portail ou ouverte ?

Autant de questions que l'on se pose pour permettre de vous répondre.

Par **Phc40**, le **20/04/2019** à **10:32**

Bonjour, c'est une maison individuelle avec garage séparé,le garage est sur le terrain dont j'ai seul la jouissance et fermé par un portail, donc il pénètre bien sur le terrain pour accédé au garage.

De plus je rajoute que mon propriétaire continu a faire arriver tout son courrier dans ma boîte au lettres.

Par **amajuris**, le **20/04/2019** à **10:49**

bonjour,  
pour le courrier, vous indiquez au préposé de la poste que votre propriétaire n'habite plus à cette adresse, vous ne laissez que votre nom sur votre boîte à lettres.  
dès l'instant ou votre bailleur a gardé la jouissance de ce garage, et que vous avez accepté cette location sans le garage, vous deviez vous douter qu'il fallait qu'il y accède.  
salutations

Par **Phc40**, le **20/04/2019** à **11:07**

Qu'il y accède oui, mais comme bon lui semble et même en mon absence et cela sans me prévenir , nous sommes loin de la jouissance paisible

Par **goofyto8**, le **20/04/2019** à **11:26**

[citation]... dès l'instant ou votre bailleur a gardé la jouissance de ce garage, et que vous avez accepté cette location sans le garage, vous deviez vous douter qu'il fallait qu'il y accède[/citation]

Juridiquement, le problème est plus complexe.

Le locataire a jouissance, non seulement d'une habitation mais aussi, d'une cour fermée par un portail ( vérifier si la cour figure bien dans le descriptif du bail).

En principe, le propriétaire n'a pas à pénétrer dans la cour qu'il a donné en location.

Mais d'un point de vue du Code Civil (sur les enclavements), le locataire doit-il laisser un accès,[s] sur la parcelle qu'il loue[/s], pour permettre l'accès au garage qui est enclavé ?  
Je ne le pense pas, car le propriétaire en louant la parcelle, a enclavé volontairement et lui-même, son bâtiment.

*J'avais moi-même enclavé une remise sur une parcelle donnée en location.*

*la remise n'était pas sur le bail et j'en avais, seul, la clef.*

*Mais je ne pouvais, en aucun cas, y accéder durant tout le temps où la parcelle a été louée.*

je vous conseille de changer les clés du portail pour empêcher le propriétaire de pénétrer dans la cour.

Mais prévenez le, avant, par LR/AR, pour qu'il récupère ses véhicules et ses affaires.

Autre option

Lui demander par LR/AR une baisse significative du loyer en conte-partie de la gêne que vous subissez à le laisser pénétrer "chez vous".

Par **Phc40**, le **20/04/2019** à **11:52**

Très bien merci pour toutes ces informations je vais réfléchir  
a la meilleure de deux solutions  
Encore merci et bon week-end et Joyeuses Pâques a tous

Par **Lag0**, le **20/04/2019** à **12:10**

Bonjour,

Avant tout, relisez bien votre bail. C'est lui qui fixe les règles !

S'il indique effectivement que vous avez la pleine jouissance du jardin, le propriétaire ne peut y pénétrer comme bon lui semble. Mais si c'est le cas, ce bail est très mal rédigé. Le propriétaire se gardant l'usage du garage, il devrait avoir un droit de passage pour s'y rendre. Le jardin ne devrait pas être totalement privatif.

Pour exemple, j'ai loué, il y a très longtemps une maison dont le sous-sol était composé de 2 garages. L'un de ces garages était loué à quelqu'un d'autre. Ce locataire (une association en fait), avait bien, de par le bail, le droit de pénétrer dans ma cours pour atteindre ce garage...

Par **Phc40**, le **20/04/2019** à **12:21**

Voila ce qui est dit dans le bail :

Le locataire devra entretenir le jardin 1500 m2 ( tonte de pelouse, ramassage de feuilles et entretien des haies )

n'y connaissant pas grand choses , je pense que ce bail est très mal rédiger

Par **Lag0**, le **20/04/2019** à **12:52**

"Le locataire devra entretenir le jardin", cela ne veut rien dire.

Le bail doit obligatoirement définir la chose louée et en particulier les parties privatives et partagées.

Ce que dit la loi 89-462 (article 3) :

[citation]

Le contrat de location précise :

[...]

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 ;

[/citation]

Par **Phc40**, le **20/04/2019** à **12:58**

D'accord , donc que dois-je faire ? le laisser aller et venir a sa guise, changer les clés du portail , je ne sais plus quoi faire, de plus le garage est alimenté par l'électricité de la maison donc quand il vient dans le garage ou s'il branche quelque chose, c'est moi qui paie

Par **goofyto8**, le **20/04/2019** à **14:24**

[citation]Le bail doit obligatoirement définir la chose louée et en particulier les parties privatives et partagées[/citation]

Si le bail est "muet" en ce qui concerne les parties partagées, cela revient à dire que l'ensemble est privatif.

Le propriétaire n'a donc aucun droit de continuer à bénéficier d'une jouissance partielle de la chose louée.

Ni à utiliser l'électricité payée par le locataire.

Il faut dans un premier temps lui envoyer une LR/AR pour clarifier la situation et que le propriétaire prenne conscience de l'illégalité de ses comportements vis à vis du locataire.

En fonction de sa réaction, vous pouvez lui demander de résigner un nouveau bail plus précis ou de mettre en œuvre l'une des solutions que je vous indiquais.

Vous pouvez aussi, lui "mettre la pression" en menaçant de résilier le bail . Si le marché locatif n'est pas tendu dans la région , il aura peur de perdre des rentrées de loyers.

Par **Phc40**, le **20/04/2019** à **14:47**

le bail précise que le propriétaire se réserve un droit d'accès au garage mais ne dit rien sur la partie jardin qui entoure la maison

Par **amajuris**, le **20/04/2019** à **14:55**

dans le bail vous avez accordé à votre bailleur un droit d'accès à son garage, comme satisfaire ce droit sans passer par votre jardin ?

Par **Phc40**, le **20/04/2019** à **15:00**

Avec ma permission ,en me prévenant et surtout pas en mon absence , je vais posé une chaîne avec cadenas en mon absence sur le portail , s'il force celle-ci, il y aura violation de domicile

Par **goofyto8**, le **20/04/2019** à **15:40**

[citation]le bail précise que le propriétaire se réserve un droit d'accès au garage [/citation]

Alors oubliez tous les conseils précédents.

Vous êtes juridiquement "mort" après avoir signé cette clause du bail.

Vous ne pouvez plus rien faire.

Hormis d'avoir un petit dédommagement pour la consommation d'électricité qui est imputé ur

votre compteur.

Par nihilscio, le 22/04/2019 à 09:56

Bonjour,

[citation]le bail précise que le propriétaire se réserve un droit d'accès au garage mais ne dit rien sur la partie jardin qui entoure la maison[/citation]Cela signifie que vous accordez un droit permanent au propriétaire d'emprunter l'allée menant du garage au portail. Il peut accéder au garage à tout moment et il n'est pas tenu de vous prévenir. Si le portail est muni d'une serrure, le propriétaire doit en posséder une clé.

[citation]je vais posé une chaîne avec cadenas en mon absence sur le portail , s'il force celle-ci, il y aura violation de domicile[/citation]Non. Il n'y a violation de domicile que s'il y a pénétration dans le logement, c'est à dire la maison.