



Mon propriétaire change la clôture mitoyenne sans me prévenir

Par **Camille81**, le 11/03/2015 à 21:20

Bonjour,

je suis locataire dans une maison avec un jardin dont la clôture était très abîmée. J'ai demandé au propriétaire de la changer (nos relations sont très tendues) et en rentrant du travail, je le découvre en train de retirer la clôture et de la changer en prenant soin de ne pas mettre un pied dans le jardin. La clôture est mitoyenne, il s'est arrangé avec le voisin pour intervenir et reste du côté voisin. Je devais recevoir des amis (qui ont un chien) et j'ai annulé parce que leur chien ne pouvait plus être accueilli dans le jardin comme prévu puisque alors ouvert à tous vents. Je lui signale qu'il aurait dû me prévenir et me tiens que je n'ai pas mon mot à dire, qu'il a l'accord du voisin et qu'il est propriétaire, que je n'ai pas à exiger de travaux si je ne suis pas contente de leur réalisation... Il me semble que j'ai tout de même le droit de savoir quand la clôture de mon jardin va être changée puisque cela a une incidence sur la jouissance du bien ? Il a également pris soin de faire intervenir une personne avec laquelle il sait que je suis en conflit, connu pour son incompetence, personne qui a pris un malin plaisir à siffler toute la soirée sous mes fenêtres par pure provocation... Merci pour votre aide !

Par **Tisuisse**, le 12/03/2015 à 07:12

Bonjour,

Vous avez signalé, à votre propriétaire, le mauvais état de la clôture séparative et vous avez bien fait. S'agissant de travaux en extérieur, travaux à la charge de votre propriétaire, ce

dernier n'était pas tenu, de façon obligatoire, de vous informer du jour et de l'heure où il allait intervenir puisqu'il ne pénètre pas dans la maison que vous lui louez. Si, pour faire des travaux, les ouvriers pénètrent sur votre partie de jardin, dans la mesure où ils n'abiment rien vous ne pouvez rien dire, cela relève du droit dit "droit d'échelle".

Par **Lag0**, le **12/03/2015** à **08:17**

Bonjour,

Vous demandez à votre bailleur de faire des travaux, celui-ci le fait et vous n'êtes pas content ! Il y a un moment où il faut savoir composer tout de même !

Vous dites que vos relations sont tendues, mais avec ce genre de réaction, cela paraît normal !

Savez-vous combien de locataires demandent des travaux de leur bailleur sans jamais les obtenir ?

Par **alterego**, le **12/03/2015** à **14:26**

Bonjour,

En prenant soin de ne pas mettre un pied dans le jardin ?

Remplaçant la clôture mitoyenne de chez le voisin pour ne pas passer par chez vous, compte tenu de vos relations tendues ou simple attention à votre égard, il n'était pas astreint à vous adresser un faire part.

Croyez-vous sérieusement qu'il vous appartienne d'apprécier la qualité des travaux si la clôture assure la fonction à laquelle elle est destinée ?

Il faut de tout pour faire un monde, des incompetents, des casse-bonbons etc...

Cordialement

Par **Camille81**, le **12/03/2015** à **20:47**

Merci pour vos réponses, mais je ne souhaitais que savoir quels étaient exactement mes droits... pas me faire lapider gratuitement...

Je me fais juger bien vite mais je ne me justifierai pas pour Lago, quant à Alterego, il manque les agressifs à la liste...

;))

Si d'autres personnes veulent bien ajouter un commentaire constructif, je reste preneuse..

Merci ;)

Par **Lag0**, le **13/03/2015** à **06:52**

Je reprends une fois de plus votre message de départ et je n'y vois pas de question juridique. Les réponses qui vous ont été apportées semblent claires. Je ne vois pas ce que vous pourriez reprocher à votre bailleur qui fait les travaux que vous lui demandez en minimisant au maximum la gêne que cela pourrait occasionner.

Par **cocotte1003**, le **13/03/2015** à **10:17**

Bonjour, le soucis c'est que le bailleur a fait en fonction de ce qu'il avait et du droit. Rien ne lui impose de vous prévenir puisqu'il n'est pas chez vous. Il entretient son bien c'est son droit. Vous avez de mauvaises relations avec lui et lui avec vous, le propriétaire s'est donc arrangé pour se passer de vous. Sachez que les travaux demandent une organisation, s'embeter avec des locataires qui posent problème rajoute au bailleur une obligation auquel le il n'est pas tenu légalement dans cette situation, cordialement

Par **aguesseau**, le **13/03/2015** à **12:59**

bjr,
sur un plan juridique l'article 7 de la loi de 1989 précise:

Le locataire est obligé :

.....

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. [fluo]

Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception[fluo]. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

Par **Lag0**, le **13/03/2015** à **13:25**

Bonjour aguesseau, c'est un ajout de la loi ALUR.

Mais vous avez raison, l'article 7, dans sa rédaction modifiée, est applicable aux baux en cours (voir article 14 de la loi ALUR).

En revanche, l'esprit de cet article correspond aux travaux dans le logement. Il n'y a pas encore de jurisprudence pour savoir s'il s'appliquerait de la même façon pour des travaux extérieurs telle qu'une clôture. Le but de cet article étant de préserver le locataire des troubles apportés à sa tranquillité par les travaux. Or ici, travaux sur la clôture réalisés sans même passer sur le terrain loué, les troubles sont minimes, voir inexistants.

Par **Camille81**, le **13/03/2015 à 18:33**

Merci beaucoup pour ces éclaircissements !

Je n'aurais pas refusé l'accès au propriétaire, puisque cela fait deux ans que la clôture doit être refaite... Mais il me semblait tout de même logique d'être prévenue lorsque l'intervention devait avoir lieu... parce-que j'ai dû annuler la soirée avec mes amis que je ne pouvais plus accueillir dans de bonnes conditions, mise au pied du mur.

Ceci dit, j'ai l'impression de passer pour une ignoble locataire mais dans mon cas, c'est mon propriétaire qui s'avère être particulièrement malhonnête. Il encaisse depuis plus de 2 ans son loyer sans respecter ses obligations (clos et couvert, dégradation du logement, remontées d'eau, médiation échouée... fausses promesses...). Il a fait cette clôture, malgré lui et de la manière la plus pénible possible pour nous, uniquement car nos enfants ont failli se faire attaquer dans notre jardin par des chiens qui divaguaient... que nous avons chassés, mais qui ont tout de même tué 3 de nos poules au passage... et nous lui avons dit que nous le tenions en partie pour responsable de tout ça (puisque'il nous avait promis à la signature du bail que le jardin serait fermé). Nous pensons aller en justice, clôture ou pas, pour tout ce qu'il nous doit (sans parler de notre chaudière qui a failli sauter...). Bref, je vous assure que la méchante, ce n'est pas moi... La personne qui a fait la clôture est celle qui s'est occupée de la chaudière...

Par **Lag0**, le **13/03/2015 à 18:49**

Il est à noter qu'il n'y a aucune obligation de clôturer un jardin pour le propriétaire. Ce n'est donc pas un du pour le locataire, sauf si la clôture existe déjà et est en mauvais état.

Par **Camille81**, le **13/03/2015 à 21:01**

Oui, mais il s'y était engagé, en plus, la jouissance paisible du bien n'est pas là : notre cour reçoit tous les détritrus de la rue, et tous les véhicules du coin font demi-tour chez nous et on est obligé de remettre des remorques de graviers régulièrement pour ne pas avoir un champ de gadoue défoncée devant notre maison... et puis les chiens errants du quartier chez nous... Il n'est pas responsable des chiens mais quand même... ça me semble discutable... et cette clôture existait déjà (un squelette de clôture, mais qui ne fait pas le tour de tout le jardin, d'ailleurs, il ne l'a pas rallongée...)

Par **Camille81**, le **13/03/2015 à 21:17**

J'ajoute qu'il a fait un travail de cochon...

Par **Lag0**, le **14/03/2015 à 09:13**

[citation] la jouissance paisible du bien n'est pas là[/citation]

Comme déjà dit, aucune obligation pour le bailleur de vous clôturer le terrain (sauf si un règlement local existe en ce sens, mais c'est une autre histoire) s'il ne l'était pas lors de votre arrivée.

Vous acceptez de louer comme cela ou vous cherchez autre chose.

En revanche, vous avez le droit de clôturer vous même, mais si vous le faites sans l'accord du bailleur, vous devez installer une clôture démontable pour pouvoir la retirer à votre départ.

Dans votre cas, vous parlez d'un engagement du bailleur à le faire, donc là c'est différent. Surtout si cet accord a bien été couché sur le papier...

Par **alterego**, le **14/03/2015 à 16:28**

Bonjour,

Ma première réponse était inspirée par l'humeur manifestée dans votre question plus proche qu'un réquisitoire que d'une question.

Effectivement il pèse sur le propriétaire l'obligation d'offrir au locataire une jouissance paisible du bien loué.

Cette obligation peut être atténuée par une ou plusieurs clauses la réduisant ou la limitant :

- "le preneur prend la chose louée dans l'état dans lequel elle se trouve au moment de son entrée dans les lieux" ?

- "le bailleur limite son obligation de réparation découlant de conférer la jouissance paisible du bien au locataire, aux seules grosses réparations posées par l'article 606 du Code civil"

Que précise le bail ?

Je pense que certains désagréments dont vous faites état existaient déjà à la signature du bail.

Cordialement

Par **Camille81**, le **14/03/2015** à **21:19**

Bonsoir,

alors, mon propriétaire s'était engagé oralement à la signature du bail, hélas, mais il a tellement été incorrect que nous avons fait constater pas mal de vices par la mairie et un médiateur a reçu l'engagement, (entres autres), renouvelé (et de nouveau non tenu) de la mise en place d'un clôture fermée et d'un portail qui nous est aujourd'hui à nouveau refusé (le médiateur a jeté l'éponge !) et en consultation juridique, on nous a dit que cet engagement là ne valait pas grand chose car nous n'avons obtenu qu'un écrit imprécis...

Sinon, le bail ne comporte aucune de ces 2 clauses, il est en revanche indiqué que :

- "le bailleur est obligé de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire (je ne comprends pas le bout de cette phrase);
- de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives..."

Pour nous, il y a une clause qui me semble abusive : "de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage"

Merci pour toutes vos réponses, j'apprécie vraiment que quelqu'un prenne la peine de nous répondre alors que cela fait des mois que l'on se débat vainement en ne brassant que de l'air... et sans résultats...

Par **cocotte1003**, le **15/03/2015** à **05:48**

Bonjour, votre bailleur reste propriétaire du bien, il accepte ou pas des modifications à votre initiative, à ses frais ou au votre. Vous n'avez pas le droit de clore ou d'exiger une clôture si le bien n'est pas clos au moment du bail. Si le bien est clos, vous devez le.entretenir c'est à dire faire les réparations dues au fait, par exemple, que votre chien abimé la clôture. Le bailleur se charge de changer la clôture rouillée ou pourrie... si le bien est abimé par autrui, vous rêvez faire une déclaration à votre assurance. Les listes des réparations et charges locatives et les caractères d'indécence sont disponibles sur internet. Vos rapports avec le bailleur ne semblent pas bons et le bien ne semble plus vous convenir, peut être est il temps de déménager, cordialement

Par **Camille81**, le **15/03/2015** à **10:53**

Bonjour Cocotte, merci pour les précisions mais si j'ai bien compris que le bailleur n'était pas dans l'obligation de clôturer, il me semble que fermer le jardin est la seule manière de nous garantir cette fameuse jouissance paisible dont nous ne disposons pas... Par ailleurs, il me semble que déménager et renoncer à nos droits bafoués n'est pas la solution, c'est coûteux, fatigant, éprouvant, alors qu'il serait juste normal de respecter ses engagements et ses obligations comme nous, locataires, respectons les nôtres (nous avons valorisé le bien, payé

tous les loyers, fait l'entretien de la chaudière, entretenons de bons rapports avec le voisinage, prenons soin du jardin... Le propriétaire n'a rien à nous reprocher sinon de vouloir être respectés en retour, le comble !)... Comment peut-on nous laisser deux ans sans volets, avec une fenêtre cassée, aire des promesses et un bras d'honneur le jour dit...? Non, ce n'est pas acceptable.

Par **cocotte1003**, le **15/03/2015 à 11:15**

Êtes vous sure que déménagé n'est pas moins usant que vos conflits et conciliateur qui jusqu'à présent n'ont pas aboutis à grand chose ? Attention ce que vous appelez valorisation doit être fait avec l'accord écrit du bailleur, cordialement

Par **Camille81**, le **15/03/2015 à 15:18**

Déménager est chronophage et coûteux, nous n'avons pas les moyens de déménager, et ça implique des changements d'école éventuellement pour les enfants, un tas de choses loin d'être anodines. D'ailleurs, nous l'avions envisagé à un moment donné... mais ça reste d'une facilité déconcertante pour notre propriétaire qui est profondément malhonnête depuis le début... Pour ce qui est de nos valorisations diverses, il a toujours été ravi, tant que nous mettions la main à la pâte et l'argent pour le matériel... Nous savons que nous reprendrons un maximum de choses le jour où nous partirons... Il nous le dit d'ailleurs, "si vous n'êtes pas contents barrez-vous", vous m'emmerdez... Ah oui, mais pourtant, nos chèques ne l'emmerdent pas, eux, chaque mois... Il oublie que recevoir un chèque chaque mois ne se fait pas sans contrepartie, un bail, c'est un contrat et des obligations des deux côtés, et seules les nôtres sont respectées...