



Locataire, intervention sur mon terrain en mon absence

Par **Manolo76**, le **06/12/2013** à **09:18**

Bonjour,

Locataire d'une petite maison avec jardin chez un bailleur social, j'ai eu la surprise avant hier en rentrant du travail de voir les arbres du bout de mon jardin littéralement rasés "à la barbare".

Le bailleur a dépêché une entreprise privée pour venir élaguer les arbres du terrain vague qui longe le bout de mon jardin. Seulement ils en ont profité pour couper les sapins qui faisaient office de haie en limite de mon terrain en enjambant la clôture (en l'écrasant au passage) et sont même littéralement montés sur la cabane en bois que j'avais construite pour mon fils au pied d'un grand arbre afin de couper celui-ci, un sapin de plus de 10 qui siégeait fièrement au bout de mon jardin.

Il faut savoir que ces arbres poussaient bien SUR mon terrain, à près d'un mètre en retrait de la limite de celui-ci et que ces gens sont intervenus sans que je sois mis au courant. Ils ont saccagé la clôture grillagée et ont laissé tout un bordel de sciure de bois et de branches au bout de mon jardin en prime.

J'ai l'impression qu'on nous a marché dessus. Comme la désagréable sensation que le bailleur et cette entreprise privées n'ont totalement aucune considération pour nous. Comme si nous n'étions rien et que nous consulter, nous concerter ou ne serait-ce que nous prévenir n'avait aucun intérêt et n'était pas une nécessité.

Est-ce légal ?

Je ne suis que locataire de la maison et du terrain, soit, mais ce n'est selon moi pas une raison suffisante pour intervenir chez nous sans notre accord, surtout avec ces pratiques de barbares. Pour moi ça s'apparente à de la violation de domicile.

Qui est fautif ? le bailleur qui commandite les travaux ou l'entreprise privée dont les employés se sont accordé de grandes largesses dans l'exercice de leur tâche ?

Est-ce répréhensible ? Puis-je intenter une action légale pour exiger réparation et dédommagement ?

Avant de souffler dans les bronches d'un pseudo responsable de la société de location, que j'ai déjà essayé d'avoir au téléphone sans succès, j'aimerais savoir ce qu'il en est au yeux de la

loi.

D'avance merci.

Emmanuel.

Par **Philp34**, le **06/12/2013 à 13:17**

Si je puis vous être utile....

Bonjour,

Il vous faut avant tout savoir que :

-Les frais d'entretien d'un jardin privatif sont à la charge du locataire ce qui veut dire que s'ils ne vous sont pas récupérables il vaut déjà mieux tempérer votre juste ressentiment à l'égard de votre bailleur.

-Si le jardin est véritablement privatif il est de droit inscrit comme tel dans votre bail ; dès lors en y entrant sans votre autorisation il y a bien violation de propriété prévue au Code pénal, d'autant s'il est clôturé et plus encore si la clôture rejoint un portail mais il serait tout de même s'agissant d'un bailleur social quelque peu osé de l'évoquer (l'article) dans un contexte amiable sans pour autant DIRE d'être en droit de le penser.

-La responsabilité incombe à votre bailleur, seul avec qui vous entretenez un lien au contrat quitte à lui à se retourner contre l'entreprise.

Pour ce qui est de « souffler dans les bronches » ; il vous faut adresser une missive recommandée à l'endroit de votre bailleur lui demandant tout d'abord de vous indiquer sur quelles dérogations au bail s'est-il appuyé pour permettre à une entreprise d'intervenir dans votre jardin privatif sans que pour le moins vous en ayez été informé, consulté et dès lors obtenu de vous une quelconque autorisation,

Et vous lui listez les dégâts qui autrement sont à votre entière charge lui demandant in fine ses réparations.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **06/12/2013 à 13:57**

[citation]-Si le jardin est véritablement privatif il est de droit inscrit comme tel dans votre bail ; dès lors en y entrant sans votre autorisation il y a bien violation de propriété prévue au Code pénal, d'autant s'il est clôturé et plus encore si la clôture rejoint un portail mais il serait tout de même s'agissant d'un bailleur social quelque peu osé de l'évoquer (l'article) dans un contexte amiable sans pour autant DIRE d'être en droit de le penser. [/citation]

Bonjour,

Le délit de violation de domicile, s'il est avéré, a été commis par l'entreprise intervenante et non par le bailleur. C'est donc uniquement envers elle qu'il pourrait y avoir plainte.

Par **Philp34**, le **06/12/2013** à **14:11**

Re-

Oui, janus2fr mais par mandat du bailleur.

Re.

Par **Manolo76**, le **06/12/2013** à **16:35**

Merci pour ces quelques éclaircissements.

Cependant notre bail ne fait aucunement mention du jardin. C'est un bail "générique" apparemment, un modèle type qui se rapporte plus à un appartement et une vie en collectivité (ça parle de l'entretien des parties communes, du soin porté aux ascenseurs, couloirs et halls d'entrée par exemple).

Bref, en l'absence de mention précise sur le jardin vous semblez dire que cet espace appartient pleinement au bailleur, qu'il est juste mis à disposition gracieusement au locataire, que son entretien incombe au bailleur mais qu'il en dispose comme bon lui semble, sans avoir besoin de me concerter ?

En gros mon jardin serait considéré au même titre que l'espace vert qui s'y accole ?

Parce que si tel est le cas alors à l'inverse, je serais en droit de réclamer l'intervention du bailleur pour tailler les haies et tondre les pelouse ?

ça me semble bizarre...

Par **janus2fr**, le **06/12/2013** à **20:20**

Bonjour,

Le bail doit normalement lister exactement ce dont vous avez la jouissance. Ce qui n'est pas noté, vous n'êtes pas censé le louer.

Loi 89-462

[citation]Article 3 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 22

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

[...]

-la consistance et la destination de la chose louée ;

-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 ;[/citation]

Par **Philp34**, le **07/12/2013** à **07:27**

Bonjour,

J'ajoute au bien-fondé des dires de janus2fr que :

-jardin privatif = Entretien par le locataire et donc frais à sa charge = interdiction de pénétrer sur le terrain.

-jardin non privatif = Entretien par le bailleur et donc frais à charge (normalement) de la collectivité = possibilité de pénétrer dans le jardin.

En réalité ce qui est bizarre est le contenu de votre bail qui ne vous est pas apparemment particulier.

Peut-être faudrait-il y remédier par une discussion avec le bailleur social.

Salutations.

Par **Manolo76**, le **07/12/2013** à **11:33**

J'ai bien relu le bail de fond en combles, à aucun moment il n'est fait allusion au jardin.

Je vais commencer par un courrier RAR leur stipulant de s'expliquer clairement. La discussion a toujours été impossible avec ce bailleur.

A tel point que nous avons à plusieurs reprises ces dernières années choisis de prendre à notre charge certains travaux normalement gérés par le bailleur car soit ils faisaient la sourde oreille pour intervenir le plus tard possible, soit le résultat des travaux effectués était pire que le problème de base...

En vous remerciant pour votre aide.

Cordialement.

Par **Manolo76**, le **10/12/2013** à **07:37**

Petites nouvelles de l'avancement de mon dossier :

Le responsable de l'entretien des espaces collectifs du bailleur est venu constater les dégats. Il ne fait aucun doute pour lui que les employés du prestataire ont bien pénétré dans mon JARDIN PRIVATIF sans aucun droit ni aucune consigne pour saccager les arbres plantés par les anciens locataires (le plus grand sapin avait plus de 30 ans).

Comble : il nous propose de faire marcher notre assurance logement pour ne pas faire de vagues ! Pas de bol pour lui il n'en est pas question, d'autant que nous ne sommes pas assurés pour ce genre de problème.

Ensuite il nous invite à nous rapprocher de la société incriminée et au pire, de porter plainte contre elle.

Là ma nouvelle question :

Concrètement, vers qui dois-je diriger ma plainte ? Le bailleur responsable du choix des prestataires qu'il emploie et des consignes qu'ils doivent recevoir, ou directement cette fameuse société ?

Est-ce une plainte classique ? j'entends par là qu'elle se fait au commissariat de police ?

Par **janus2fr**, le **10/12/2013** à **07:52**

Bonjour,

C'est ce que je vous disais plus haut. Si vous déposez plainte pour violation de domicile et dégradations, ce ne peut être qu'à l'encontre de l'entreprise intervenante.

A elle ensuite de se défendre en mettant en avant d'éventuelles consignes venant du bailleur, mais si celui-ci nie avoir donné ces consignes, c'est bien l'entreprise seule qui sera tenue responsable.

Par **Manolo76**, le **11/12/2013** à **21:08**

Je vous remercie pour ces précisions.

Cordialement,