

Un gros probleme de proprio voyeur

Par **flore**, le **04/08/2008** à **16:17**

Bonjour tout le monde,

Je viens sur votre forum vous demander votre avis sur la situation que mon compagnon et moi vivons a cause du propriétaire de la maison.

Je raconte:

Cela fait 13 ans que mon ami loue la maison; maison coupée en deux avec une deuxième partie servant de maison de vacances au propriétaire

[url=http://www.hiboox.fr/go/images/image-perso/terrain,b6e02f5aa7643b5dd568d058d54c5db2.jpg.html:2adwxdwr][img:2adwxdwr]http://images4.

donc la partie jaune c'est le propriétaire, la bleue, chez mon ami; les parties plus claires sont les jardins.

les règles d'urbanismes, datant de la construction du lotissement il y a 30 ans stipulent que les haies entourant les jardins doivent se situer d'une hauteur vive de 1,20m doublées d'un grillage en retrait de 50cm dans la propriété.

Evidamment, tout le monde a laissé pousser ses haies pour être tranquilles chez eux, et nous en avons fait de même puisque les haies donnant sur la rue mesurent 1,60m. Le propriétaire a lui même des haies de plus de 2mètres.

LE PROBLEME: depuis 1 an, il s'amuse à couper la haie du jardin que mon ami loue donnant sur la rue, juste pour nous embêter, soit disant que la haie n'est pas dans le jardin et qu'il a le droit de le faire.

Mon ami a coupé cette haie il y a deux semaines, laissant le dessus pour qu'elle repousse (puisque le proprio l'avait éteinte l'année dernière) et la semaine dernière, en rentrant du travail, je tombe nez à nez avec lui en flagrant délit. Je m'énerve, je le prends en photo lui disant qu'on porterait plainte.

Première question: sachant que le grillage est en retrait de 50 cm, la haie est elle bien dans le jardin? est ce qu'on loue effectivement la haie avec le jardin et la maison? ou alors cela s'arrête-il au grillage?

Deuxième: a t il le droit de couper cette haie même si elle mesure plus de 1,20m mais moins de 2mètres? (si elle est louée bien évidemment)

suite de l'histoire:

Ce matin, une LRAR par la poste, nous disant que les arbres plantés dans le jardin ont été

mis sans son autorisation, en gros il veut qu'on coupe un pêcher, un érable, un boulot, et deux éléagnus (sachant que pendant 13 ans mon compagnon a entretenu la maison et contribué à l'embellissement du jardin),
il veut également que l'on fasse une percée dans le jardin pour y faire une aire de stationnement pour voiture (que mon ami avait fermé avec un clostra, il y a aujourd'hui un portique sur lequel ses enfants de 9 et 11 ans jouent tous les jours)
-->> cet aire de stationnement "existait" on va dire, mais le jardin est tellement petit que mon ami a préféré le laisser pour ses enfants
Et dernièrement, le propriétaire a décidé d'une visite lundi prochain pour venir voir l'intérieur de la maison (il a le droit de le faire, mais ne l'a jamais fait, juste pour nous embêter et venir asseoir sa souveraineté)

Autant voue dire que c'est une sale journée, mon ami est abattu, moi je me sens comme violée dans mon intimité, surtout que lui ne coupe pas ses haies et se croit au dessus des lois. Il fait le tour du quartier avec son appareil photo et son mètre et mesure les haies des autres, il a meme deja fait deux procès et couper je ne sais combien d'arbres.
Que faire face à ce genre de personne, nous ne sommes que locataires, avons nous que le droit de nous taire et de subir??[url]

Par **Stéphanie_C**, le **04/08/2008** à **17:42**

Bonjour,

La question est aussi de savoir : qu'est-ce qui a fait qu'il a laissé ton ami tranquille pendant 12 ans, et qu'il s'est mis à vous embêter soudainement ?
Ca expliquerait le comportement étrange de ce propriétaire...

Pour les règles d'urbanisme je ne suis pas au point, je pense qu'il y a de meilleurs spécialistes que moi, mais il y a des règles, et quand bien même celles-ci n'auraient pas été respectées auparavant, on peut exiger qu'elles le soient par la suite (surtout en imaginant qu'il y ait par exemple un changement de propriétaire : le problème aurait pu être le même mais avec une personne différente).

Par **Camille**, le **04/08/2008** à **20:14**

Bonsoir,

Cas intéressant.

Pour les limites, si la clôture est à l'intérieur des haies et si rien de spécial n'est spécifié dans le bail, le bailleur a tout à fait le droit de vous dire que la haie ne fait pas partie de votre location, sauf bien sûr s'il est précisé quelque part que c'est à votre ami à l'entretenir. Dans ce cas, elle serait forcément réputée faire partie de la location.

Ce point est important parce que, à mon humble avis, tant que votre ami reste locataire, le bailleur n'a aucun droit de pénétrer dans la partie louée sans l'accord de votre ami, en tout cas sûrement pas pour une "petite visite de l'intérieur de la maison" et pas "quand ça lui chante". En prévision de travaux réellement indispensables et si le passage par la partie louée est incontournable, il peut obliger le locataire à le laisser pénétrer mais ça ne se fait pas

comme ça.

En ce qui concerne le jardin, à moins que ce ne soit clairement précisé dans le bail, il ne peut pas non plus empêcher d'y mettre des plantations. La seule chose qu'il peut faire, c'est à la résiliation de la location, demander de remettre le jardin dans son état initial.

Idem pour l'aire de stationnement si elle est en jouissance privative de la location. Le locataire en fait ce qu'il veut, du moment que la modification n'est pas considérée comme définitive.

Si le propriétaire a des haies de deux mètres et qu'elle sont en contradiction avec les règles du lotissement (et pas les règles d'urbanisme, à mon avis), rappelez-lui qu'il pourrait lui-même être forcé de les retailler à la bonne hauteur. C'est une copropriété avec syndic ?

Par **flore**, le **05/08/2008** à **21:05**

[quote="Stéphanie_C":r4471hou]Bonjour,

La question est aussi de savoir : qu'est-ce qui a fait qu'il a laissé ton ami tranquille pendant 12 ans, et qu'il s'est mis à vous embêter soudainement ?[/quote:r4471hou]

il veut récupérer son logement, tout simplement.. mais de toute façon il était déjà comme ça avant mais dans une moindre mesure, cependant avant il habitait paris, il était bien content que mon ami lui taille sa pelouse quand il n'était pas là...

cela dit, ça fait déjà deux procès qu'il fait à des voisins pour leur faire couper leur haie...

Camille:

Il est marqué dans le contrat de location que le "jardin est à la charge du propriétaire" mais quant à ce qui est de la haie, mystère alors..?

non ce sont bel et bien les "règles d'urbanisme du hameau du Greuh et du Séhent"

Alors, pour ses haies, est-ce que je dois demander un médiateur pour venir vérifier le jardin? comment pouvons-nous nous y prendre pour être protégé? cette haie n'a rien à voir avec son jardin, elle sépare le jardin que nous louons de la rue, pourquoi est-ce qu'il la taillerait? ça fait 13 ans qu'on s'en occupe???

j'aimerais aussi avoir si possible les numéros des lois qui traitent de l'état du jardin à remettre en l'état à la fin de la location si c'est possible.... merci déjà de m'éclairer

Par **flore**, le **05/08/2008** à **21:11**

d'ailleurs, j'ai une autre demande.. excusez moi..

il a demandé une visite du logement, peut-on demander à quelqu'un d'être témoin? je veux dire un agent immobilier ou même une personne de la mairie?

Par **Stéphanie_C**, le **05/08/2008** à **22:37**

[quote="flore":1mafod6d]

il veut récupérer son logement, tout simplement..[/quote:1mafod6d]

C'est chercher la petite bête pour pas grand chose... il lui suffirait de faire jouer son préavis de 6 mois. J'avoue que la complexité cérébrale de certains me laisse perplexe !

Par **flore**, le **06/08/2008** à **11:49**

On pense que c'est ça.. mais a vrai dire, je ne pense pas qu'on soit casse pieds, franchement. on s'entend bien avec tout le monde dans le quartier, on ne met pas la musique a fond.. enfin ça me met le moral dans les chaussettes parce que je ne comprends vraiment pas pourquoi il nous pourri la vie comme ça..

et puis s'il taille la haie, pourquoi il ne taille pas la pelouse qu'il y a au pied de la haie? c'est vraiment pour nous ennuyer

Par **Stéphanie_C**, le **06/08/2008** à **12:32**

[quote="flore":1r6dw7su]On pense que c'est ça.. mais a vrai dire, je ne pense pas qu'on soit casse pieds, franchement. on s'entend bien avec tout le monde dans le quartier, on ne met pas la musique a fond.. enfin ça me met le moral dans les chaussettes parce que je ne comprends vraiment pas pourquoi il nous pourri la vie comme ça..

et puis s'il taille la haie, pourquoi il ne taille pas la pelouse qu'il y a au pied de la haie? c'est vraiment pour nous ennuyer[/quote:1r6dw7su]

Peut-être qu'avec ton ami tu devrais mettre carte sur table et prendre RDV avec le propriétaire pour discuter :

-> connaître les vraies raisons qui l'incitent à vous ennuier. Ca ne vient peut-être pas de vous deux, mais imaginons qu'il n'ose pas congédier directement ton ami après 13 ans de location, il essaie de vous faire partir par dégoût pour ne pas avoir à lui signifier son intention de résilier le bail (et il n'aura pas de sensation de culpabilité). Il y a beaucoup de personnes comme cela qui n'osent pas parler des choses directement et qui emploient des moyens détournés finalement bien plus compliqués...

Peut-être veut-il récupérer la maison pour un projet personnel, quelqu'un de sa famille etc... Les vraies raisons inciteront un meilleur dialogue, sachant que de toute façon il semble assez bien parti pour continuer à vous embêter jusqu'à ce que vous craquiez et partiez.

A partir de ce moment-là, à vous deux d'argumenter ce pourquoi vous voulez rester, les difficultés de l'immobilier, le fait que vous avez toujours rendu service etc... un dialogue constructif permet souvent d'y voir plus clair et de réfléchir à deux fois sur ses projets. Peut-être reportera-t-il son intention de récupérer la maison à quelques années, si vous arrivez à en discuter entre vous et si vos arguments le satisfont, qui sait.

Ou alors tout simplement, vous verrez qu'il s'agit d'une personne qui s'ennuie et qui aime casser les pieds, ça existe, on en a plein le tribunal... D'où l'intérêt d'une vraie discussion pour voir les intentions de chacun. Vous saurez tous les deux à quoi vous en tenir, quitte à faire

intervenir un médiateur.

Par **Camille**, le **06/08/2008** à **17:57**

Bonjour,

[quote="flore":3dv8gfo0]

cela dit, ça fait déjà deux procès qu'il fait à des voisins pour leur faire couper leur haie...

[/quote:3dv8gfo0]

Donc, ce serait bien plutôt du genre et du dernier modèle décrit par Stéphanie_C...

[quote="flore":3dv8gfo0]

Il est marqué dans le contrat de location que le "jardin est à la charge du propriétaire" mais quant à ce qui est de la haie, mystère alors..?

[/quote:3dv8gfo0]

Je ne vois pas trop le sens de cette phrase. Qu'est-ce qui est à sa charge ? L'entretien ?

Bizarre, en général, un propriétaire profite de l'occasion d'une location pour se débarrasser d'une corvée...

[quote="flore":3dv8gfo0]

non ce sont bel et bien les "règles d'urbanisme du hameau du Greuh et du Séhent"

[/quote:3dv8gfo0]

Kézako ? Un document consultable en mairie ? Ce hameau, propriété privée, donc copropriété ? Qui est responsable de faire respecter ce règlement ?

[quote="flore":3dv8gfo0]

j'aimerais aussi avoir si possible les numéros des lois qui traitent de l'état du jardin à remettre en l'état à la fin de la location si c'est possible.... [quote:3dv8gfo0]

Ben, ça c'est classique pour toutes les locations.

L'objet reste la propriété du bailleur, vous n'avez pas le droit de faire des modifications importantes sans son accord. Si vous le faites quand même, il peut vous obliger à restituer les lieux comme ils étaient à l'origine.

Par **Camille**, le **06/08/2008** à **18:00**

Re,

[quote="flore":c2cggqpc]d'ailleurs, j'ai une autre demande.. excusez moi..

il a demandé une visite du logement, peut-on demander à quelqu'un d'être témoin? je veux dire un agent immobilier ou même une personne de la mairie?[/quote:c2cggqpc]

Selon moi, cette demande est parfaitement abusive, sauf plus de détails. Vous pouvez donc inviter qui vous voulez, voire lui refuser l'entrée.

Par **Camille**, le **06/08/2008** à **18:06**

[quote="flore":39ct98bu]

et puis s'il taille la haie, pourquoi il ne taille pas la pelouse qu'il y a au pied de la haie? c'est vraiment pour nous ennuyer[/quote:39ct98bu] :D

Ben, faites-lui donc remarquer éventuellement... 

Par **flore**, le **07/08/2008** à **14:34**

[quote="Camille":unhwiobr]Bonjour,

[quote="flore":unhwiobr]

Il est marqué dans le contrat de location que le "jardin est a la charge du propriétaire" mais quant a ce qui est de la haie, mystere alors..?

[/quote:unhwiobr]

Je ne vois pas trop le sens de cette phrase. Qu'est-ce qui est à sa charge ? L'entretien ? Bizarre, en général, un propriétaire profite de l'occasion d'un location pour se débarrasser d'une corvée....[/quote:unhwiobr]

pardon, je me suis trompée... c'est marqué a la charge du [b:unhwiobr]locataire[/b:unhwiobr]

cela dit Camille, on a deja essayé de discuter avec lui, c'est IM-POS-SIBLE! Sérieusement, au début on lui a expliqué calmement, mon ami lui a dit que c'était pour l'intimité des enfants que la haie était a 1,70m et comme l'ainée a 11 ans il nous a répondu "mais vos enfants ils mesurent combien???" du genre faut couper la haie a la hauteur des enfants...

J'ai été demander un médiateur a la mairie, la dame des espaces verts m'a répondu.. "ha, c'est monsieur F***** ... ha oui, on le connait bien celui là, vous n'etes pas les premiers a vous plaindre"

malheureusement, comme il est toujours a la limite de ses droits, il a toujours raison, meme si c'est de l'abus

Quant a ce qui est des règles d'urbanisme du hameau, oui le document est consultable a la mairie, j'en ai meme demandé une photocopie

enfin bon, je lui ai posté un LRAR ce matin pour lui dire qu'on reportait la visite et qu'on ne couperait pas les arbres.. et j'ai été gentille, j'aurais bien mis la date de la visite le 31 decembre a 20h, comme ça il etait obligé de venir de rennes.. ma bonté me perdra.

enfin c'est gentil a tous de m'avoir éclairé un petit peu. C'est pas facile a comprendre comme situation, mais nous qui vivons dedans, ça nous ruine le moral, surtout qu'on a deja d'autres problemes a régler comme les fins de mois ou les enfants a faire garder pendant qu'on est au travail.. On habite sur la presqu'île de Rhuys, les loyers et les prix des maisons flambent, alors pour déménager c'est pas évident
merci quand meme!