

Remise en état d'un jardin après gros travaux

Par **x-ray**, le **29/04/2011** à **10:00**

Bonjour,

Le propriétaire de la maison que je loue a raccordé celle-ci au tout-à-l'égout en fin d'année dernière. Le jardin en façade a beaucoup souffert de ces travaux.

Le propriétaire m'a promis, à la fin du raccordement, de remettre le jardin en l'état (de ré-engazonner en fait), mais "au printemps", maintenant donc.

J'ai fait une demande par mail il y a deux mois, et je n'ai pas eu de réponse. J'ai eu son assistante le mois dernier, qui m'a promis cette réponse, mais là encore, rien.

Dans le cadre normal de la location, l'entretien des végétaux appartient au locataire, ce qui me semble normal. Dans mon cas, l'état délabré du jardin résulte de travaux relevant du propriétaire et il me semble logique de ne pas prendre à ma charge la remise en état.

Quelle base juridique pourrait servir mon argumentaire pour pousser mon propriétaire à intervenir ? Quelqu'un aurait-il de la jurisprudence en la matière ?

Bien que je cherche toujours des solutions amiables, j'envisage d'envoyer une LRAR bien argumentée, car je ne souhaite pas que l'état des extérieurs me soit reproché en sortie de bail. Par ailleurs, je trouve que le silence du bailleur relève de l'incorrection totale.

Merci de votre aide.

Par **Camille**, le **29/04/2011** à **13:23**

Bonjour,

[quote="x-ray":2y3cvrvy]

Quelle base juridique pourrait servir mon argumentaire pour pousser mon propriétaire à intervenir ? Quelqu'un aurait-il de la jurisprudence en la matière ?

[/quote:2y3cvrvy]

A première vue, je dirais...

[quote:2y3cvrvy]

[b:2y3cvrvy]Loi n°89-462 du 6 juillet 1989[/b:2y3cvrvy] tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

NOR: EQUX8910174L

Article 6

[b:2y3crrvy]Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.[/b:2y3crrvy]

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) [b:2y3crrvy]De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement[/b:2y3crrvy] ; [u:2y3crrvy]toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire[/u:2y3crrvy], les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) [b:2y3crrvy]D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement[/b:2y3crrvy] et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) [b:2y3crrvy]D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués[/b:2y3crrvy] ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

[/quote:2y3crrvy]

Or, si le jardin est mentionné dans le bail, il peut être vu comme un "accessoire du logement/habitation" et donc soumis aux mêmes règles. Et, surtout, ce sont bien les travaux engagés par le propriétaire qui ont saccagé le jardin.

[quote="x-ray":2y3crrvy]

Bien que je cherche toujours des solutions amiables, j'envisage d'envoyer une LRAR bien argumentée, car je ne souhaite pas que l'état des extérieurs me soit reproché en sortie de bail. Par ailleurs, je trouve que le silence du bailleur relève de l'incorrection totale.

[/quote:2y3crrvy]

Dans ce genre de cas-là, je proposerais un devis en "suggérant" que je pourrais le retenir à l'occasion d'un prochain appel de loyer (même si la légalité de la proposition n'est peut-être pas tout à fait établie et qu'il faudra bien réfléchir avant de passer aux actes)(mais par allusion au texte souligné ci-dessus) s'il ne répond pas positivement à ma demande, devis du genre...

[quote:2y3crrvy]

1°) 1 Sac de 10 kg (*) de graine de gazon "English Old Traditional Fashion" au tarif Milvorin/Fruttaut..... 69,95€ T.T.C.

2°) 1 Paulownia Tourmenteux en 50-60cm..... 14,95€ T.T.C.

3°) 1 Lot de 6 Trompettes du Jugement Dernier (pourpres)..... 29,99€ T.T.C.

4°) 10H de M-O.....Offertes à titre gracieux

5°) 10L d'huile de coude à raison d'1L/H, à l'unité 20€ H.T., soit total..... 200,00€ H.T.

[/quote:2y3cvrvy]

(*) Sachant qu'il s'agit d'une villa de 25 pièces avec piscine olympique, je suis parti sur une base d'une réfection de pelouse de plus de 250 m²...

:ymdaydream:

Image not found or type unknown

Par **x-ray**, le **30/04/2011** à **21:29**

Merci Camille, mais ce n'est pas pour ma Villa aux Bahamas, dont je suis propriétaire.

Là, c'est une petite, toute petite location au septentrion de l'hexagone...Il faut bien que je

passe quelques jours en France pour assumer mes fonctions 

Par **Camille**, le **04/05/2011** à **08:53**

Bjr,

[quote="x-ray":2k73gg8f]Merci Camille, mais ce n'est pas pour ma Villa aux Bahamas[/quote:2k73gg8f]

Ah non, moi j'étais parti de votre villa de Saint-Trop', celle que vous avez refourguée à alex83, avec clause de bail emphytéotique à votre profit...

Au fait, vous avez pu récupérer discrètement votre Île d'Arros, suite à cette sombre histoire de l'été avec votre copine Lilly Bett ?

Bon, je vous quitte, faut que j'aille voir comment se passe le procès en appel de ma copine Claire String au tribunal de Villepinte...

Une histoire de fichier informatique égaré après application de quelques correctifs...

.arrow. .arrow. .arrow. .arrow.

Image not found or type unknown