



Jouissance d'un terrain contestée

Par **claupru**, le **25/02/2015** à **10:27**

Il y a 3 ans, mon bailleur personne physique n' a pas souhaité renouveler mon bail pour un motif non retenu par la loi. Depuis il me harcèle par diverses actions en justice pour me faire quitter les lieux de moi-même.

depuis l'entrée dans les lieux en juin 1985 j'ai la jouissance du terrain devant mon habitation. Celui ci ne figurant pas dans le bail le bailleur m'a assigné en justice. J'ai gagné en référé puis perdu en 2ème procès. Je viens de faire appel car je loue un pavillon et la jouissance du terrain était connu de tous, notamment de mon bailleur qui vit à la même adresse. Il m'interdit même dans le jugement de profiter de la terrasse où j'ai toujours eu une table de jardin.

Entretien un terrain prend du temps et coûte en matériel (tondeuse, taille haie etc...)

Merci de me rassurer car la situation devient invivable. Ayant de faibles revenus je ne peux pas me loger ailleurs. J'ai 60ans et je n'ai jamais eu aucun retard de paiement.

Merci de me répondre

Par **domat**, le **25/02/2015** à **13:29**

bjr,

vous ne pouvez jouir que ce qui est mentionné sur votre bail, la jouissance du terrain dont vous profitez n'est qu'une tolérance qui n'est pas équivalent à un droit.

idem pour la terrasse, vous devez respecter votre bail (comme votre bailleur).

que vous ayez de faibles revenus n'interdit pas de respecter votre bail d'habitation.

si vous ne pouvez vous loger ailleurs, c'est que votre loyer actuel doit être intéressant donc la négociation est la meilleure solution.

cdt

Par **claupru**, le **27/02/2015** à **09:13**

Je trouve votre réponse un peu brutale. Heureusement il existe des jurisprudences qui tiennent compte du temps écoulé . J'ai gagné une 1ère fois en référé, d'après plusieurs personnes de loi contactées la dernière décision est tout à fait contestable. J'attends un témoignage plus rassurant.

Par **janus2fr**, le **27/02/2015** à **10:40**

Bonjour,

La réponse de domat est la bonne, l'article 3 de la loi 89-462 précise bien que le bail doit préciser la consistance de la chose louée. Dans votre cas, si le bail indique que vous ne louez que la maison, vous ne louez pas le jardin, même si on vous a toléré jusque là d'y entrer. Je ne comprends pas quand vous dites "J'ai gagné une 1ère fois en référé" car ce genre de conflit ne peut pas être réglé en référé d'où certainement le procès sur le fond qui a du avoir lieu après et qui vous a donné tort.

Par **domat**, le **27/02/2015** à **10:48**

les réponses juridiques apportées sont des réponses juridiques et non des réponses pour faire plaisir à celui qui a posé la question.

le juge des référés ne juge pas le fond de l'affaire.

d'ailleurs vous indiquez que vous avez perdu devant le juge du fond.

si le jugement était contestable, pourquoi ne l'avez-vous pas contesté en faisant appel ?

Si vous n'avez pas fait appel, le jugement est définitif et on ne rejuge une deuxième fois une affaire déjà jugée définitivement.

si le terrain n'est pas mentionné dans le bail, il ne fait pas partie de la location.

l'écoulement du temps ne joue que pour la prescription acquisitive mais cela ne s'applique pas du tout à votre cas surtout qu'il existe un jugement en votre défaveur.

selon l'article 2261 du code civil, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

conditions que vous ne remplissez pas.

cdt