



Piece conservee par proprietaire dans maison que nous louons

Par **Titaneskia**, le 11/02/2010 à 10:55

Bonjour,

Nous louons une maison qui est assuree a la [s]Gan, formule confort[/s], notre proprietaire **garde jouissance d'une piece fermee a cle, le grenier, situe au 1er etage de la maison, et dont elle conserve les cle.**

Mes 2 questions sont:

1- Dans le cas d'un sinistre qui intervient dans ce grenier, qui est responsable des degats eventuellement occasionnes par ce sinistre? Car notre assurance ne couvre pas cette piece (evidemment!) et nous nous inquietons de ce que la proprietaire pourrait nous accuser d'avoir deliberement occasionne un sinistre et dans ce cas nous demander de rembourser la valeur de ce qu'il y a dans ce grenier et les eventuelles reparations dudit grenier.

2-Est-ce que notre proprietaire peut, quand bon lui semble, penetrer en toute impunité dans la maison que nous lui louons, sous pretexte d'aller chercher quelque chose dans ce grenier par exemple.

Je precise que **ce grenier est mentionne sur notre Contrat de Location, en Clause Particuliere**, je cite:

"Le grenier reste à la disponibilite du bailleur"

Merci par avance de votre aide.

Par **COULOMBEL**, le 11/02/2010 à 19:31

bonjour !!

...la pièce qu'à voulu conserver le bailleur est mentionné dans le bail, c'est déjà une bonne chose.....

...En cas d'incendie, de toute façon, les experts sont là pour dire d'ou provient le début de l'incendie, et la cause !!...Tant que ce n'est pas un incendie volontaire, vous n'avez rien à craindre!

Nous payons une assurance habitation, en tant que locataire, donc! en cas de sinistre, c'est votre assureur avec celui du

bailleur qui doivent supporter le montant total des dégats.(moins une franchise qui est à votre charge).....

.....Sur le bail, il est mentionné que le bailleur garde la jouissance du grenier, mais avant la signature du bail , ce bailleur a porté à votre connaissance , que pour accéder à son grenier, il devra passer par votre domicile ?? je suppose qu'aucune mention n'est mentionnée sur le bail, sur ce fait ??.....

...Le bailleur a le droit de conserver pour son usage, une partie du logement, si cela est mentionné sur le bail, ce qui est le cas. Mais, je trouve qu'il ya abus de pouvoir ou clauses abusives, parce que le bailleur n'a pas le droit de pénétrer dans votre logement, car il possède les clefs de votre logement!! Si vous le mettez en demeure de ne plus pénétrer dans votre logement, car c'est un domicile ,donc,invincible.vous commettez un abus de pouvoir si vous changez les serrures de la maison, sans qu'il puisse en posséder le double. A moins de considérer cette clause comme pouvant être abusive, mais conditionnelle!!..Et quelque soit la situation, on peut se retrouver dans de graves ennuis. Je recherche la saisine de la commission des clauses abusives et je reviens vers vous . Envoyez moi, un message pour retourner vers vous !!

Par **COULOMBEL**, le **11/02/2010** à **19:59**

sujet concernant la commission des clause abusives.

Cette commission comprend 13 membres/les séances ne sont pas publiques/ siège en formation plénière ou en une ou plusieurs formations restreintes/

1- Saisine pour recommandation : saisi par le ministre chargé de la consommation, soit par des associations agréées de défense des consommateurs.....

2- Saisine pour avis pour une juridiction:

...le juge compétent demande à la commission ,son avis sur le caractère abusif de cette clause..La commission fait connaître son avis dans un délai maxi de 3 mois.....

...suppose entre autre ,une infraction pénale: La votre c'est violation de domicile . 11/02/2010..20 hOO/.....

Par **Titaneskia**, le **12/02/2010** à **10:04**

Bonjour et merci de votre réponse rapide!

Je reviens vers vous pour que vous clarifiez certains points:

Vous dites:

1- "En cas d'incendie, de toute façon, les experts sont là pour dire d'ou provient le début de

l'incendie, et la cause !!...

Tant que ce n'est pas un incendie volontaire, vous n'avez rien à craindre!"

Notre propriétaire est "tordue" j'en ai bien peur, qui nous dit qu'elle ne dira pas aux experts que nous avons mis délibérément le feu pour aller voir ce qu'il y a dans le grenier?

Pour info, lors de la signature du bail, **a notre insu!**, elle a rajouté dans la partie "Clauses Particulières", que nous ne devons pas nous servir des 2 cheminées, en aucun cas! alors qu'**oralement** elle nous a dit qu'une des cheminées avaient subi des transformations pour être utilisée en toute sécurité (document non fourni...) et que pour l'autre, elle avait juste un souci de refoulement... Pas claire la dame et c'est pour ça que je m'inquiète fortement! Mieux vaut prévenir que guérir...

2- "Nous payons une assurance habitation, en tant que locataire, donc! en cas de sinistre, c'est votre assureur avec celui du bailleur qui doivent supporter le montant total des dégâts"

Peut être nous sommes nous mal compris: notre assurance couvre les 6 pièces d'habitation mais pas la cave (qui est à notre disposition), ni le fameux grenier! donc qui assure ce grenier? la proprio? ne devrions nous pas avoir copie de SON assurance garantissant qu'elle a bien assuré cette pièce DANS la maison que nous assurons (le reste des pièces)?

En ce qui concerne son entrée dans la maison pour aller au grenier sans que nous le sachions, effectivement lors de la signature du bail **RIEN** n'a été mentionné sur le Contrat de Location, non plus que nous n'avons parlé de cette éventualité...

Je ne comprends pas très bien l'histoire de la commission des clauses abusives..."violation de domicile" ou non dans notre cas? pas très clair...

Un autre problème est survenu il y a quelques jours, nous avons eu un souci avec le wc, l'eau débordait de la cuvette, donc bouche quelque part... Le plombier n'a pas voulu intervenir, c'est le service de l'assainissement qui s'est déplacé. En cherchant d'où pouvait provenir le blocage, les gens de l'assainissement ont découvert qu'il y avait un **regard partant du wc dans le jardin d'à côté**. Mon compagnon a fait le tour des maisons alentour pour découvrir à qui appartenait ce jardin. Il s'est fait conduire à ce jardin qui avait une grande cuve où le regard du wc donnait. **La cuve n'a jamais été vidée ni nettoyée**, quand les gens de l'assainissement sont venus voir et pomper, ils ont dit que rien avait été fait pour vider cette cuve depuis très très longtemps...

L'intervention a coûté 100€, qui paie? (mon compagnon a payé il ne pouvait pas faire autrement...), pouvons nous **légalement** envoyer la facture à notre propriétaire pour remboursement? qui ensuite verra avec la propriétaire du jardin, coïncidence??? c'est sa cousine...

Je vous remercie infiniment de votre réponse et avec ce nouveau souci je vous donne du travail de recherche en plus...Merci

Cordialement

Par **COULOMBEL**, le 12/02/2010 à 13:00

bonjour!

..Quelles sont les obligations du locataire:

- 1- Payer les loyers et les charges.
- 2- Avoir remis lors de la signature du bail,un dépôt de garantie.
- 3- Assurer le logement, contre les risques locatifs (dégats des eaux, incendie)

..Vous ,vous êtes le locataire , vous devez vous positionner que comme un locataire. Ce que fait le bailleur de son grenier,on peut dire qu'on s'en moque ! .Votre assurance couvre les dégats locatifs de vos 6 pièces ..l'obligation de production de l'attestation d'assurance d'habitation, est obligatoire à la simple demande du bailleur.Par contre, rien n'est stipulé que le locataire demande une attestation au bailleur,est- il bien assuré?.Rien n' empêche de le demander à votre bailleur, mais il y a de grande chance qu'il n'accède pas à votre demande....Il ne faut pas vous prendre la tete, avec un éventuel incendie, vous êtes assuré c'est la principal est l'obligation du locataire. Lorsque je parle d'incendie, c'est parce que je répons à votre attente, en formulant ma phrase, qu'ils existent des experts d'assurance, c'est leur role de rechercher l'origine pour le partage des responsabilités , et le partage des frais de remise à neuf ...entre ASSUREURS !!!.....

...Concernant ces deux cheminées, en avez vous besoin ?ou pas? a votre insu ,le bailleur aurait rajouté de ne pas se servir des 2 cheminées...Cette mention manuscrite est présente sur votre bail aussi,? Nous touchons le domaine de la restriction de la jouissance paisible des locaux !.A vous de voir,si vous considérez cette clause écrite comme convenable, raisonnable,disproportionnée ou abusive! Admettons comme exemple, que je loue un studio au rez de chaussée, et qu'à coté ,se trouve une écurie! mais que le feu

débuté chez moi, a cause de mon fer à repasser, je suis assuré, le feu se propage à l'aile du bâtiment, et détruit cette écurie,qui par chance , est vide !OUF!...l'assureur est là, pour prendre en charge les dégats sur mon logement, et les dégats sur l'écurie seront prises en compte,par l'assureur del'écurie !!.....

...Concernant la mention par moi! à tort ! des clauses abusives, je répondais à votre remarque, que le bailleur rentre chez vous, quand il veut, pour accéder à son grenier .Vous demandiez si cela était normal?.Donc, je vous ai répondu que personnellement, je ne trouve pas cela normal, et en précisant que pour exemple,si vous ne vouliez plus que le bailleur rentre chez vous, vous n'avez qu'à changer les serrures, de ce fait,le bailleur ne pourra plus rentrer chez vous, mais cela n'est absolument pas à faire, car le bailleur ne pourrait plus accéder à son grenier, et se retournerait contre vous, en saisissant la juge pour " Non respect d'une clause d'un bail" ...De ce fait, je vous ai donné le renseignement sur les clauses abusives, en fait, il vous revient,puisque vous subissez un préjudice,dans le fait de voir le bailleur rentrer dans votre logement,en votre absence, de saisir le juge d'instane, en dénonçant cette clause comme abusive.Sur votre bail,il est fait mention, que le propriétaire garde la jouissance du grenier! mais ne mentionne pas que pour jouir de l'accès au grenier, il doit pénétrer à partir de votre logement.Je considère à titre personnel,que cette clause

est abusive, et doit être considérée comme nulle et non avenue, mais pour cela, pour être en règle avec la loi, vous devez saisir le juge d'instance, qui saisira la commission des clauses abusives, et qui dira si le fait que le bailleur pénètre chez vous pour accéder à son grenier, est une clause abusive ou pas ??

....En ce qui concerne cette cuve, elle relève d'une charge récupérable du propriétaire sur le locataire, donc, c'est la même chose si votre bailleur avait payé d'abord, puis réclamer ce montant auprès de vous /..... 12/02

Par **daniel69**, le **15/02/2010 à 13:48**

Bonjour,

Un logement après signature du bail, devient un lieu inviolable par le propriétaire. Vous êtes en droits de changer les serrures si bon vous semble. Le propriétaire qui a gardé jouissance de son grenier sans autre accès que votre appartement, est tenu de vous demander l'autorisation de pénétrer **chez vous**. Toutes autres intervention dans votre domicile peut être interpréter comme une violation et donc condamnable juridiquement.

Par **Titaneskia**, le **15/02/2010 à 16:44**

Merci a **Coulombel** pour les explications plus detaillées, j'ai fini par comprendre! Ok pour la cuve.

Merci également a **daniel69** de ce complément d'informations.

Au moins je sais a quoi m'en tenir et le cas échéant (je ne le souhaite vraiment pas!) je saurais quoi faire et a qui m'adresser.

Je vous souhaite une bonne fin de journée.

Cordialement.

Tita