Image not found or type unknown

probleme de bail avec mon propriétaire

Par **thierry666**, le **10/09/2011** à **00:50**

Bonjour

J' habite depuis 16 ans un deux pièces avec un grenier qui n'est accessible que par mon appartement. Je possède un droit de passage dans la cour qui me permet d'accéder aux sanitaires communs. Dans la cour 4 celliers donc vu qu'il y a 4 logements, un par personne normalement.

Mon propriétaire souhaite vendre. La configuration des lieux est spéciale. Un escalier central déssert 2 maisons. Ces deux maisons appartenaient au même propriétaire mais ont été vendues séparément à 2 acheteurs différents. Donc maintenant, ils veulent créer un mur de séparation dans la cour m'empêchant d'en bénéficier.

J'ai oublié de préciser que j'avais installer des toilettes et que je n'utilises plus les toilettes communes.

Mon bail ne comprend pas le grenier, ni le cellier. En revanche, il comporte le droit de passage dans la cour pour l'accès aux sanitaires.

Mon propriétaire m'a envoyé un recommandé pour m'obliger à déménager immédiatement mon cellier prétextant que celui-ci n'est pas dans le bail et que je l'occupe illégalement, et, que si je refuse, il m'enverrait un notaire et des déménageurs pour vider mon cellier sans mon consentement.

Voilà pour la mise en situation.

J'ai plusieurs questions.

1°) Le propriétaire a t-il le droit de procéder ainsi pour me faire vider le cellier alors que je l'occupe depuis 16 ans ?

2°) En admettant qu'il puisse faire cela a t-il le droit de construire ce mur, sachant qu'il me doit le droit de passage (et que ça c'est dans le bail), même si je ne me sert plus des toilettes.

3°) Puis-je rester sur ces positions jusqu'à la fin de mon bail en 2014 ?

Merci de votre aide

Par **Domil**, le **10/09/2011** à **01:59**

si le cellier n'est pas loué avec le logement, vous n'avez pas le droit de l'utiliser, c'est tout.
Où avez-vous installé des toilettes ? parce que le locataire n'a pas le droit de changer la destination des pièces, ni faire des travaux de transformation.

Par **thierry666**, le **10/09/2011** à **03:34**

Bonjour

J'ai installé les toilettes dans ma cuisine. J'ai monté une cloison pour séparer les deux pièces, et j'ai rejoint la canalisation extérieure.
Il faut dire que c'était un taudis quand je suis arrivé. Pas d'eau chaude, pas de sanitaire, pas de chauffage... J'ai tout refait.
Meme si je casse tout ce que j'ai fait, le logement sera toujours mieux que ce que c'était lorsque je l'ai loué.
Le grenier ne figure pas non plus dans mon bail alors que je suis le seul à y avoir accès.
Bien souvent, je pense que ces pièces là (grenier, cellier) n'y figurent pas.

Maintenant, admettons que vous avez raison et que je dois vider le cellier. Je pourrai toujours l'empêcher de construire son mur car le droit de passage est bel et bien présent sur le bail, non ?

Merci de votre aide

Par **Domil**, le **10/09/2011** à **04:23**

[citation]Maintenant, admettons que vous avez raison et que je dois vider le cellier. Je pourrai toujours l'empêcher de construire son mur car le droit de passage est bel et bien présent sur le bail, non ?[/citation] le droit de passage était pour l'accès aux toilettes, or vous n'en avez plus besoin.

[citation]J'ai installé les toilettes dans ma cuisine. J'ai monté une cloison pour séparer les deux pièces, et j'ai rejoint la canalisation extérieure. [/citation] c'est donc une transformation du bien loué, avez-vous l'autorisation écrite du bailleur ?

Par **janus2fr**, le **10/09/2011** à **09:45**

Bonjour,
Attention, il est interdit d'avoir les toilettes qui donnent directement dans une cuisine. Vous devez avoir au minimum 2 portes (donc un sas) entre la cuisine et les toilettes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Domil**, le **10/09/2011** à **11:35**

[citation]Attention, il est interdit d'avoir les toilettes qui donnent directement dans une cuisine. Vous devez avoir au minimum 2 portes (donc un sas) entre la cuisine et les toilettes.[/citation]
tiens, ça vient d'où ? Ce n'est pas une condition du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

Par **janus2fr**, le **10/09/2011** à **11:41**

C'est dans tous les règlements sanitaires départementaux.

Un exemple parmi d'autres celui de la gironde :

b) Le cabinet d'aisances ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas
Toutefois dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

Par **Domil**, le **10/09/2011** à **12:35**

En la matière, ils ne peuvent s'appuyer que sur la loi ou le réglement. Mais je viens de trouver : Article R*111-3 du CCH mais ce sont des normes de construction, pas d'habitabilité
Si pour ce qu'il a fait, les normes de construction sont exigibles, il faut aussi que les dits toilettes satisfassent aux normes handicapé

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés