



## Partage terrain (prêt + location avec habitation)

Par **lounge**, le 25/10/2011 à 10:02

Bonjour,

Des amis propriétaires d'un terrain de 3 ha avec une petite habitation, nous prête gracieusement une partie du terrain (700 m<sup>2</sup>). cette partie se trouve en bordure du terrain, n'inclut pas l'habitation et est clôturée par des panneaux ou clotures en bois.

Peu de temps après, ils ont loué l'habitation précisant verbalement quelle était le terrain disponible (excluant donc la partie clôturée). Les locataires se sont trouvés être de très mauvais payeurs. Nos amis ont lancé une procédure pour non paiement de loyer. Les locataires viennent de déménager sans préavis et menacent de les attaquer en justice car ils n'avaient pas l'usufruit de l'ensemble du terrain (puisque nous occupons la partie clôturée). Ils veulent faire venir un huissier.

Que risque vraiment les propriétaires? Que faut-il faire à notre niveau?

Faut-il que nous enlevions nos affaires (table de jardin et balançoire)? Faut-il enlever la clôture?

Cdlt

Par **Claralea**, le 25/10/2011 à 10:15

Bonjour, quand bien meme il n'avait pas la jouissance de la totalité du terrain qui etait précisé sur le bail (?), il n'avait pas le droit de se faire justice lui meme et ne pas payer le loyer.

Meme si un huissier venait constater le fait, au pire, il y aurait peut etre une diminution du loyer, mais pas un effacement de la dette

La partie de terrain clôturée etait bien marquée sur le bail comme faisant parti de la location ?

Sinon, il ne sert à rien d'effacer toute trace de votre occupation, il y a un voisinage, il suffirait de leur poser la question pour que quelqu'un confirme les dires du locataire

Par **lounge**, le 25/10/2011 à 11:40

Le bail ne précisait pas la superficie du terrain. il faisait seulement référence à l'adresse. Le terrain n'a pas fait l'objet d'une mesure par géomètre. il est seulement cadastré.

De plus, nous n'avons pas d'accès commun au terrain. il s'agit de 2 accès distincts.

Par **Domil**, le **25/10/2011** à **12:27**

Si le terrain est dans la parcelle de cette adresse, alors ils devaient avoir la jouissance (et non l'usufruit) de la totalité de la parcelle

Par **lounge**, le **26/10/2011** à **10:28**

Peuvent-ils demander des dommages et intérêts tout en continuant à ne pas payer le loyer (si oui, quel montant sachant que le loyer mensuel est de 700€)? Ou est-ce que cela constituerait une diminution du loyer correspondant à la superficie dont ils ont réellement jouissance?

Peuvent-ils nous obliger à quitter la partie du terrain que nous occupons?

Est-il possible de modifier le bail?

Cdlt

Par **Domil**, le **26/10/2011** à **10:29**

[citation]Peuvent-ils demander des dommages et intérêts tout en continuant à ne pas payer le loyer (si oui, quel montant sachant que le loyer mensuel est de 700€)? Ou est-ce que cela constituerait une diminution du loyer correspondant à la superficie dont ils ont réellement jouissance? [/citation] ça revient au même, les DI sont pour compenser le manque de jouissance, ensuite ils ont la jouissance du bien en entier

[citation]Peuvent-ils nous obliger à quitter la partie du terrain que nous occupons?[/citation] oui

[citation]Est-il possible de modifier le bail? [/citation] oui, s'ils sont d'accord, évidemment

Par **lounge**, le **26/10/2011** à **10:44**

Dans quel ordre ont des chances d'aboutir les 2 procédures? Seraient-ils obligé de payer les loyers avant de récupérer des DI? Ou les 2 démarches sont-elles complètement indépendantes? Est-il possible qu'ils récupèrent des DI sans jamais payer les loyers?

Par **Domil**, le **26/10/2011** à **10:47**

Ils peuvent demander les DI en demande reconventionnelle sur l'action en paiement des

loyers, ou ça peut être l'inverse, ou séparé, ça dépend des actions entreprises.

Il est certain que dans cette affaire, le bailleur est de mauvaise foi (il loue un bien sans en donner la jouissance totale aux locataires), le locataire est de mauvaise foi (il loue un bien sans payer). Maintenant, ça se joue devant le juge, les uns diront que la présence de la clôture délimitait bien le lieu loué, les autres diront que non, qu'il n'y avait pas de clôture ou qu'on leur a dit autre chose, montreront le bail, la parcelle du cadastre. Le juge devra estimer tout ça.

Puisque les locataires sont partis, que le bailleur a le dépôt de garantie, il manque combien de loyers ?

Par **lounge**, le **26/10/2011 à 10:50**

Le bailleur est de "mauvaise foi" sur le papier (car mal informé sur la rédaction du bail) mais verbalement il n'a jamais menti au locataire, tout était clair.  
Ces derniers profitent d'un bail incorrect.

Les locataires ont déménagé et viennent tout juste de donner le préavis.

Peuvent-ils jouir de nos affaires mises sur la partie cloturée pdt les 3 mois du préavis i.e enlever cette clôture et emmener avec eux nos affaires(balançoire, mobilier de jardin)?

Sur 12 mois, il manque 7 mois de loyer.  
Cdlt

Par **Claralea**, le **26/10/2011 à 11:55**

S'ils ont déjà déménagé, ça n'est pas dans l'intérêt du propriétaire de les obliger à faire 3 mois de préavis puisque les loyers ne seront pas payés et ça lui permettrait de relouer plus vite avec un bail plus explicite cette fois. Et à partir du 1er novembre, il y a la trêve hivernale jusqu'au 15 mars, donc ils pourraient très bien rester jusqu'à toujours sans payer de loyer.

Que le propriétaire leur propose de ne pas faire ces 3 mois de préavis, ça devrait les arranger et le proprio aussi

Par **Domil**, le **26/10/2011 à 12:21**

[citation]Le bailleur est de "mauvaise foi" sur le papier[/citation] oui mais c'est ce qui compte

Avec autant d'impayés, de toute façon, même s'ils pensent aux DI et qu'ils en ont, ça reste "rentable"

Pour le préavis, ils ne disent rien. Les locataires sont partis, donc ils font l'EDL s'il le faut par

huissier (ils ont les clefs) ?

Ils relouent le plus vite possible et donc inclue dans l'action pour les loyers, les mois de préavis jusqu'à la relocation

***La responsabilité du rédacteur du bail semble pouvoir être engagée***

Par **lounge**, le **27/10/2011** à **11:36**

Celà reste rentable pour qui? Pour les bailleurs?

Concernant les clés, non les locataires ne les ont pas encore rendues. Quelle est la procédure (EDL) que vous mentionnez? S'agit-il de l'état des lieux? Comment faire s'ils n'ont pas les clés?

Par **Claralea**, le **27/10/2011** à **12:04**

Oui, il s'agit de l'état des lieux de sortie. Il suffit de contacter le locataire et lui proposer de faire l'état des lieux de sortie et de stopper là la location sans faire les 3 mois de préavis, et donc de ne pas les payer. Logiquement, ils ont tout intérêt à l'accepter