



quels sont mes droits de locataires

Par **tw32mg**, le **02/02/2009** à **23:13**

je voudrais savoir quels sont mes droits sur la parcelle que je loue

mon terrain n etant pas assez grand je loue depuis quelques annees la parcelle de terrain de mon voisin et lui donne un loyer en liquide , je precise que je suis un simple particulier j ai aménagé cette parcelle à mess gout et je l ai moi meme cloturé à mes frais

je n ai pour l instant pas de problemes avec mon voisin à qui je loue le terrain mais j en ai avec le voisin de mon voisin

quel sont mes droits au cas où mon voisin decide de me retirer la location de sa parcelle au seul motif qu il s entend avec le voisin qui ne pense qu à me faire des crasses
merci d avance pour votre reponse

Par **ardendu56**, le **03/02/2009** à **22:45**

Le terrain est à votre voisin, vous n'avez pas de bail, malheureusement, il peut vous le reprendre demain, à moins que vous n'entretenez ce terrain depuis 30 ans, il y aurait prescription trentenaire.

Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi (Code civil, article 1875).

Le prêt à usage est toujours gratuit, selon la disposition de l'article 1876 du Code civil. Il s'agit donc, en principe, d'un contrat dit de bienfaisance. De nombreuses décisions judiciaires déterminent la qualification du contrat en fonction de son caractère gratuit ou onéreux : lorsque aucun prix n'a été stipulé comme contrepartie de l'usage de la chose, il s'agit d'un prêt à usage.

En cette même matière, le prêt à usage se distingue de la location : si les deux contrats assurent à l'une des parties l'usage de la chose à charge de la restituer, cette jouissance n'est concédée, dans le contrat de bail, qu'en échange d'une contrepartie (loyer, fermage, redevance, indemnité d'occupation), alors que, dans le commodat, elle est accordée gratuitement.

Pas de contrat, pas de preuve.

Code civil

Tribunal de grande instance de Paris, 20 janvier 1988

Cour de cassation, 1e chambre civ., 3 novembre 1988

Application jurisprudentielle concernant la restitution du bien

Cour de cassation, 3e Chambre civ., 4 avril 2007, N° de pourvoi : 06-12195

Attendu que l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence du commodat ; qu'en l'absence d'un terme convenu ou prévisible, le prêteur est en droit d'obtenir la restitution de la chose à tout moment, sauf à respecter un délai raisonnable ;

Malheureusement pour vous, le propriétaire reste le propriétaire.

Par **sparov**, le **04/02/2009** à **09:41**

Bonjour,

[citation]quel sont mes droits au cas où mon voisin décide de me retirer la location [raisons du propriétaire] ?[/citation]

Au préalable peu importe de faire des hypothèses sur les raisons du propriétaire, comprendre sa volonté suffit. Pensez à vos devoirs (restitution) d'avantage qu'à vos droits (occupation des lieux).

Si vous envisagez une action contentieuse, vous devrez vous rapprocher d'un avocat.

Compte-tenu des modifications effectuées sur la parcelle, il est possible d'envisager une action indemnitaire sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

@ardendus56: perso je chercherai néanmoins à démontrer l'existence d'un contrat de location, compte-tenu du loyer versé. Cependant, considérant la négligence du co-contractant preneur au bail quant à l'absence de formalisation écrite (contrat non rédigé + paiement espèces), je doute sur les conséquences positives de la démonstration (mais elles peuvent exister) !

A+