



Voisin qui jardine dans maison que nous souhaitons acquérir

Par Iridal

Bonjour à tous,

Nous sommes à la recherche d'une maison à acheter et nous en avons visité une qui correspond à beaucoup de nos critères, mais une chose m'inquiète.

Le propriétaire actuel s'entendant bien avec son voisin l'a autorisé à créer un potager sur son terrain. Lors de la visite, nous avons pu l'admirer. Face à mes interrogations sur le devenir de ce potager, l'agent immobilier a tenté de me rassurer en me disant que le voisin a été prévenu et qu'une fois la maison vendue, il ne pourra plus venir jardiner sur le terrain. En attendant un portail a été installé entre les deux propriétés et par curiosité je suis allée voir sur google map et l'on peut voir ce potager sur plusieurs photos à des années bien antérieures.

Je cherche peut-être la petite bête mais ne peut-on pas qualifier cela d'un bail oral ? et si le voisin n'accepte pas que nous récupérions le terrain (parce que l'agent, il est là pour vendre et une parole ne vaut pas grand chose...), ne serait-il pas en droit de faire valoir un droit de locataire ? Est ce que stipuler sur le compromis de vente que le terrain doit être libre de toute location a une valeur ?

Merci par avance pour votre aide

Par ESP

Bienvenue

Il suffit je pense, d'en faire une clause d'annulation du compromis avec l'obtention d'un engagement "officiel" fu voisin.

Par Isadore

Bonjour,

Il faut faire insérer dans le compromis et l'acte de vente que le jardin ne fait pas l'objet d'un bail (et donc que le bien est entièrement libre). Ainsi vous aurez un recours contre le vendeur si le voisin bénéficie d'un bail même oral (et dans un tel cas, vous pourrez lui donner congé).

Si jamais il n'y a pas de bail, et que le voisin sommé de quitter les lieux persiste à venir faire des plantations vous pourrez :

- faire détruire vos plantations (aux frais du voisin, mais vous pouvez être gentils et lui en faire grâce)
- cueillir vos légumes, en remboursant le prix des graines à votre voisin.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428978]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428978[/url]

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

Faute de bail ou de commodat, ce qui pousse chez vous est à vous. Si le voisin vient cueillir vos légumes, ce sera du vol.

Par Iridal

Merci beaucoup pour ces réponses rapides !

Par isernon

bonjour,

je vous conseille de signer le compromis de vente devant un notaire qui est un professionnel du droit, en particulier immobilier.

un agent d'une agence immobilière est prêt à tout vous promettre, pour obtenir votre signature et donc sa commission, c'est un commercial et pas un juriste.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
J'espère pour vous que le voisin n'y jardine pas depuis plus de 30 ans...