

Particuliers

Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ?

C'est le locataire qui est le principal responsable des troubles qu'il cause au voisinage. Toutefois, le propriétaire du logement doit engager certaines démarches auprès de son locataire pour faire cesser les nuisances. S'il ne le fait pas, sa responsabilité peut être engagée.

Nuisances concernées

Les nuisances en cause peuvent être notamment :

- des nuisances sonores ou olfactives,
- des dégradations ou encombrement des parties communes,
- le non-respect du règlement de copropriété.

Information du propriétaire

Le propriétaire doit avoir été mis en demeure et informé officiellement des nuisances :

- par les voisins,
- ou par le syndic en cas de non-respect du règlement de copropriété.

Cette mise en demeure prend la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle doit être justifiée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- Témoignages
- Pétition
- Constat d'huissier
- Procès-verbal en cas de nuisances sonores constatées par la police

Ce courrier doit lui demander de mettre fin aux nuisances de son locataire.

Action du propriétaire

Une fois informé du comportement fautif de son locataire, le propriétaire doit utiliser tous les moyens pour faire cesser les troubles.

Démarche amiable

Le propriétaire peut d'abord mettre son locataire en demeure de cesser ces nuisances. Un courrier recommandé avec avis de réception est nécessaire pour apporter la preuve de la démarche.

Le propriétaire peut également faire appel à un conciliateur de justice.

Résiliation du bail

Si les nuisances persistent malgré la démarche amiable, le propriétaire peut faire constater la résiliation du bail s'il contient une clause de résiliation pour nuisances. Sinon, il peut demander la résiliation du bail.

Le propriétaire peut saisir le tribunal pour **faire constater la résiliation du bail** et obtenir l'expulsion du locataire.

A savoir

le propriétaire peut aussi, lorsque le terme du bail est proche, adresser au locataire au moins 6 mois avant cette date, un congé (préavis) pour motif légitime et sérieux fondé sur l'existence des nuisances.

Le propriétaire peut assigner le locataire par acte d'huissier devant le tribunal pour **demandeur la résiliation du bail** et l'expulsion du locataire.

A savoir

le propriétaire peut aussi, lorsque le terme du bail est proche, adresser au locataire au moins 6 mois avant cette date, un congé (préavis) pour motif légitime et sérieux fondé sur l'existence des nuisances.

Si le propriétaire n'agit pas

Les personnes se plaignant des nuisances peuvent saisir le tribunal pour engager la responsabilité du propriétaire.

Questions – Réponses

- Peut-on forcer un propriétaire à faire insonoriser son logement ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Troubles de voisinage : bruits de comportement
- Troubles de voisinage : nuisances olfactives (odeurs)
- Conciliateur de justice
- Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs
Articles 3, 4g, 6-1 et 7b
- Code civil : article 1729
Faculté de faire résilier le bail