

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

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

Le propriétaire peut être tenu responsable des nuisances causées par son locataire s'il n'agit pas pour faire cesser ces nuisances dès qu'il en a eu connaissance.

Quelles sont les obligations du locataire à l'égard du logement qu'il loue ?

Le locataire doit notamment user paisiblement de la chose louée. Cela signifie que le locataire ne doit pas abuser de la jouissance du logement qui découle du bail.

L'abus de jouissance du logement peut être caractérisé si le locataire cause les nuisances suivantes :

Nuisances sonores ou olfactives

Violences à l'égard de tiers (par exemple, autres locataires)

Dégradations ou encombrement des parties communes

Non-respect du règlement de copropriété

À savoir

le locataire est également responsable des nuisances causées par les personnes qu'il héberge, même si elles sont majeures.

Quelles démarches pour faire cesser les nuisances causées par le locataire ?

Action du voisin envers le locataire et le propriétaire

Le voisin victime de nuisances doit aller voir le locataire qui occupe le logement d'où proviennent les nuisances pour lui parler de sa gêne et lui demander de faire cesser ces nuisances.

Si le locataire n'agit pas, le voisin doit lui envoyer un courrier simple lui rappelant les nuisances et la gêne occasionnée.

Si le locataire n'agit toujours pas, le voisin doit lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception demandant de faire cesser les nuisances.

Le voisin doit également envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire qui doit agir pour faire cesser les nuisances de son locataire..

Il est recommandé au voisin de réunir un maximum de preuves à l'appui des courriers telles que :

Témoignages

Pétition

Constat du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Procès-verbal en cas de nuisances sonores constatées par la police

Il est possible de s'aider d'un modèle de lettre pour rédiger ces courriers :

• Modèle de lettre à adresser au voisin bruyant

Si les nuisances ont lieu dans un immeuble en copropriété et qu'elles contreviennent au règlement de copropriété, le voisin doit contacter le syndic de copropriété qui avertira le propriétaire du logement. En effet, le syndic est garant du respect du règlement de copropriété et doit veiller à la tranquillité dans l'immeuble.

Action du propriétaire envers son locataire

Une fois informé du comportement fautif de son locataire, le propriétaire doit mettre en demeure son locataire de cesser les nuisances. Cette mise en demeure doit être faite par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception ou par un acte d'un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire). Elle doit décrire les faits le plus précisément possible. Le propriétaire doit joindre des documents pour appuyer son propos (par exemples, plaintes reçues des voisins).

Si le locataire n'agit pas pour faire cesser les nuisances, le propriétaire doit faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat) pour **trouver une solution amiable** avec son locataire.

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

Le propriétaire peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation de l'immeuble pour faire constater la résiliation du bail et obtenir l'expulsion du locataire.

À savoir

Le propriétaire peut aussi, lorsque la fin 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 faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation de l'immeuble pour **demander la résiliation du bail** et l'expulsion du locataire.

À savoir

le propriétaire peut aussi, lorsque la fin 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.

Que faire si le propriétaire n'agit pas à l'encontre de son locataire ?

Le voisin se plaignant de nuisances peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation de l'immeuble pour engager la responsabilité du propriétaire.

Troubles de voisinage

Questions – Réponses

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

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Troubles de voisinage : bruits créés par des comportements anormaux
- 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)
- Maison de justice et du droit

Textes de référence

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

