



Demande locataires vote de l'AG sur un litige entre 2

Par Plateau122

Un locataire de la copropriété où je suis propriétaire bailleur a déposé une plainte pour violences physiques contre mon locataire début juillet 2024 pour des faits qui se seraient produits sur le parking la veille. Je ne vis pas sur place. J'ai reçu en janvier 2026 un sms de ce Monsieur - le soi disant agressé - me demandant de résilier immédiatement le bail de mon locataire. Je ne savais rien de l'affaire. Les faits supposés n'ont pas eu de témoin. J'assiste régulièrement aux AG et personne n'a évoqué quoi que ce soit.

L'AG annuelle a lieu demain le 25/6/26 et la syndic a mis à l'ordre du jour une question avec vote sur ce point. Le propriétaire du soi disant agressé ayant fait une demande en bonne et due forme. Que pensez vous de cela ? Aucune nouvelle de la plainte déposée en juillet 2024...peuvent ils faire voter aux participants qui ne connaissent rien de l'affaire une résiliation du bail de mon locataire ? Merci de vos conseils. C'est urgent !

Par Jet

Bonjour,

Une AG de copropriété n'a pas à intervenir sur un conflit d'ordre privé, limité à deux personnes, qui n'a aucun impact sur la sécurité de l'immeuble.

BC.

Par yapasdequoi

Bonjour à vous aussi.

Vous avez reçu un SMS en janvier : vous n'avez recherché aucune autre info depuis ?

L'AG a lieu demain : vous avez en main la convocation depuis au moins 3 semaines et rien ne vous a inquiété ?
Pouvez vous recopier le texte exact de cette fameuse résolution ?

La bagarre entre vos locataires ne concerne ni la copropriété ni leurs bailleurs. Sauf s'il y a des éléments que vous n'avez pas précisés.

Par Urbicande75

Bonjour,

Une bagarre dans la copropriété, même si elle est entre 2 personnes privées, pourrait constituer un trouble de voisinage voire une infraction au règlement de copropriété.

Dans ce cas, vous êtes responsable de votre locataire et le syndicat peut agir en résiliation du bail.

En revanche

1/ cela paraît être une réaction bien rapide si cela a été un événement isolé (mais résolution présentée par l'autre propriétaire donc le syndic n'a probablement pas eu le choix que de la mettre à l'ODJ).

2/ vu que la résiliation ne peut se demander que judiciairement, il aurait plutôt dû demander à ce que le syndicat engage une action contre votre locataire (et vous) pour un motif précis et avec un dossier solide.

C'est présenté par un copro, donc à moins que votre locataire ait eu des histoires avec le reste de la copro, il est peu probable que payer une action judiciaire pour le compte d'un copropriétaire emporte adhésion de tous.

Par yapasdequoi

L'AG ne peut pas voter la résiliation du bail qui est un contrat privé entre vous et votre locataire.

Mais qu'a exactement demandé l'autre copropriétaire ?

Par Isadore

Bonjour,
Pourrait-on avoir la copie du texte de la résolution (anonymisé) ?

Toute résolution mise à l'ordre du jour doit être votée, peu importe si elle est absurde ou inapplicable.

La question est de savoir si elle aura des effets juridiques.

Par Plateau122

Réponse à Yapasdequoi : oui j'ai réagi bien sûr à ce sms qui m'a fait tomber des nues.
Il disait qu'il avait déposé plainte donc j'ai répondu que le plus sage était d'attendre la décision de justice; et que je n'avais personnellement aucune raison de résilier le bail du locataire qui a un travail régulier, a toujours payé son loyer, comme le dit l'Agence qui gère l'appartement. Eux mêmes n'ont jamais été saisis d'une quelconque remarque sur le comportement du locataire. Réponse insatisfaisante me dit le soit disant agressé et il me convoque en conciliation. J'y vais pour faire preuve de bonne volonté et faire sa connaissance. Aucun accord trouvé bien sûr car il réitère sa demande immédiate de résiliation du bail. Le lendemain il m'envoie une copie d'arrêt maladie : il avait été traumatisé par mon refus. Et me dit qu'il m'envoie une mise en demeure. Qui m'est effectivement présentée très vite. Il me met en demeure de résilier le bail sous 15 jours faute de quoi il m'attaquera en justice...et il précise que je ne dois pas communiquer son identité au locataire - il en a peur et le dit très agressif - sinon il déposera une plainte contre moi pour divulgation d'identité et me demandera 20 000 euros de dommages et intérêts...on en était là jusqu'à ce que j'apprenne par un autre copropriétaire qu'il avait demandé et obtenu qu'une résolution avec vote soit mise à l'ordre du jour de l'AG de demain demandant la résiliation du bail de mon locataire. Je ne suis pas dans ma région pour l'instant et n'ai pu retirer la convocation à l'AG. Je vais essayer de toute urgence de revenir pour assister à cette AG où je serai mise en cause personnellement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La loi impose d'avoir un motif légitime et sérieux pour résilier le bail.
Le locataire n'ayant enfreint aucune de ses obligations (jusqu'à preuve du contraire) vous n'avez pas de motif valide.

Ensuite l'AG n'est pas compétente pour vous imposer de résilier ce bail, puisque le locataire n'a pas non plus causé de tort ou de nuisance au syndicat.

Comment est exactement rédigée la résolution ?

Je pense que cet "agressé" fait beaucoup de bruit et tente d'impressionner tout le monde, mais il n'a pas vraiment d'argument défendable.

Par Jet

Re...
Je pense que cet individu est un gros capricieux paranoïaque.
En revanche, au vu de l'article 10 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, même si la question serait fantaisiste le syndic n'a pas à apprécier son utilité ou son opportunité comme en a décidé la cour de cassation dans un arrêt du 13 septembre 2018 (pourvoi n° 17-22.124).

Par Isadore

Bonjour,
Juridiquement vous ne pouvez pas résilier un bail sans motif légal et sans suivre la procédure. Un simple SMS d'un voisin ne suffit pas.

sinon il déposera une plainte contre moi pour divulgation d identité et me demandera 20 000 euros de dommages et intérêts

Tout ceci est absurde. Un locataire dont le bail est résilié a le droit de connaître le motif exact et les éléments retenus contre lui afin de pouvoir se défendre. Si vous entamiez cette procédure vous devriez non seulement donner l'identité du voisin, mais également rapporter tout ce qu'il dit.

demandant la résiliation du bail de mon locataire

Une résolution ne peut pas vous imposer de faire un acte illégal, que ce soit assassiner un voisin ou résilier un bail pour motif non justifié. C'est comme si on soumettait au vote une résolution pour vous imposer le divorce, elle serait sans effet.

En revanche le syndicat peut voter l'engagement d'une action oblique visant à demander la résiliation du bail à votre place, mais pour avoir gain de cause il faudra un dossier solide. Le plaignant avide d'anonymat va donc devoir se mouiller fortement.

C'est une chose à rappeler à l'AG. Si l'AG vote n'importe quoi, le locataire restera en place et pourra en plus se faire indemniser par le syndicat.

Votre attitude a été très correcte, vous n'avez même pas la preuve que la victime supposée n'est pas en train de tout inventer. Si ça se trouve votre locataire n'a rien fait de pire que s'attirer la vindicte des voisins !

Par Nihilscio

Bonjour,

Quand un résident de l'immeuble agresse un autre résident, il commet un trouble sérieux et enfreint le règlement de copropriété.

Si le syndicat estime que le trouble est suffisamment grave pour justifier une résiliation du bail, il peut en faire la demande au bailleur et ensuite, en cas de refus, exercer l'action oblique prévue à l'article 1341-1 du code civil. Des jurisprudences le confirment comme l'arrêt de la cour de cassation du 8 avril 20211, n° 20-18.327.

Mais en l'espèce le copropriétaire qui se dit agressé ne fournit pas la moindre preuve. Il ne peut être question de résilier le bail du supposé agresseur en de telles conditions. Le soit disant agressé qui menace de porter plainte contre vous me semble avoir l'esprit un peu dérangé. Il ne dit même pas quelle suite a été donnée à sa plainte qui date de deux ans.

Il est peu probable que la résolution soit adoptée. Et si elle l'est le mieux serait de l'ignorer. La résolution proposée comporte-t-elle l'autorisation donnée au syndic d'agir en justice ?

Par yapasdequoi

Que ce soit par vous le bailleur ou encore via syndic suite à un vote de l'AG, la résiliation du bail doit être justifiée par un motif légitime et sérieux : article 15 de la loi 89-462.

On peut espérer que les autres copropriétaires seront raisonnables et hésiteront à engager des frais de justice pour un litige qui ne les concerne pas et pour lequel le préjudice n'est absolument pas démontré.

Ce serait différent si depuis 2 ans votre locataire avait été condamné, ce dont il n'a jamais été question. Donc jusqu'à preuve du contraire il est innocent de ce qu'on lui reproche.

Si la copropriété ou cet agressé mythomane vous assigne, il sera temps de vous défendre, vous aurez des arguments.

Par Plateau122

On m a retransmis le libellé exact que voici

Demande à Mme X de résilier le bail de son locataire M. Y pour troubles anormaux de voisinage. L'Assemblée Générale décide à la majorité simple de demander à Mme X copropriétaire bailleuse de M. Y, de prononcer la résiliation urgente du bail de son locataire pour troubles anormaux de voisinage, à la suite des différents incidents causés par ce dernier envers plusieurs habitants de la résidence, et notamment de l'agression physique d'un habitant de la résidence le 3 juillet 2024 et des menaces de violence proférées de manière réitérée à l'encontre de plusieurs habitants de la résidence commises par son locataire, conformément aux articles 6-1 et 7b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et aux

articles 1728 et 1729 du code civil." Cette résolution est adoptée ou rejetée à la majorité des voix exprimées

Par Nihilscio

Le rédacteur de cette proposition de résolution s'est gardé d'ajouter que si Mme la bailleresse ne résilie pas le bail alors le syndicat demandera en justice la résiliation du bail en lieu et place de la bailleresse.
Quand bien même la résolution serait adoptée, ce dont je doute, elle fera pschitt.

Par yapasdequoi

Cette résolution affirme des accusations de plusieurs troubles envers "plusieurs habitants" ...
Sans en apporter la moindre preuve !

La citation des articles fait sérieux mais ne prouve rien non plus.

Y avait-il une pièce jointe à la convocation (constat ? condamnation ? témoignages ?)

Il serait sans doute utile de vous enquérir auprès du syndic ou du conseil syndical pour en savoir plus, notamment si les faits reprochés sont confirmés par d'autres habitants, ou s'ils ont connaissance d'une condamnation de votre locataire sur ces faits.

Ou alors vos locataires ont un "défaut" qui rend les autres habitants hostiles sans pouvoir donner une raison "politiquement correcte" ?

Par Urbicande75

L'AG peut toujours demander...

Cela ne donnera pas mandat d'engager une action judiciaire.