



## SYNDIC ET LOCATAIRES

-----  
Par laurent77

Bonjour Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire d'un appartement en copropriété que je loue. Le syndic de copropriété m'a signalé en début d'année que les locataires causeraient des nuisances car ils nourrissent des chats errants. Le syndic aurait tenté de résoudre le problème par divers moyens (stérilisation des chats, conciliation avec la locataire, ?) mais sans succès. Précision : je n'ai jamais été informé ou associé à ces démarches. Devant ses échecs, le syndic change de stratégie et m'a mis en demeure en mars de résilier le bail à cause des nuisances. Je leur ai répondu en leur demandant des preuves factuelles mais ils ne m'ont pas répondu et donc je n'en ai aucune. Je viens de recevoir l'ordre du jour de la prochaine AG et le syndic dit qu'il y a eu une conciliation début juin à laquelle j'étais présent, ce qui est une erreur : je n'y étais pas car je n'étais même pas au courant de cette conciliation, n'ayant reçu aucune convocation. De plus, il propose une résolution pour une autorisation en ester et une assignation au tribunal contre moi, toujours dans le but d'obtenir la résiliation du bail. Précision : pour des raisons de santé, étant âgé, je ne vais pas me rendre à l'AG mais voter par correspondance.

Voici ma question : dois-je faire un courrier dès maintenant pour signaler l'erreur et expliquer ma position, quitte à être imprécis dans mon courrier car je n'ai pas de connaissances juridiques ? ou dois-je ne rien faire, attendre la possible assignation et transmettre alors l'affaire à un avocat ?

Merci d'avance pour votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Je m'étonne que le syndic ait pris en charge la stérilisation des chats errants ! Est-ce vrai ?

Avez-vous réalisé une quelconque démarche envers vos locataires ? Si vous ne faites rien, le syndic peut faire résilier le bail pour ces nuisances et non respect du règlement de copropriété. Et il vous assignera pour se faire payer tous ses frais (huissier, avocat, etc).

La première chose à faire c'est un courrier RAR aux locataires, leur rappelant qu'ils doivent respecter le règlement de copropriété et ne pas causer de nuisances dans la résidence. Vous mettez le syndic en copie de ce courrier.

Vous pouvez également l'informer de votre étonnement au sujet des fausses affirmations sur la conciliation.

Vérifiez aussi si vos locataires n'auraient pas d'autres litiges de voisinage ou un défaut moins facile à critiquer.

-----  
Par laurent77

Bonjour,

Merci pour votre réponse et sa diligence.

Pour la stérilisation des chats, le syndic a fait appel à une association locale, financée par la mairie qui se charge de la stérilisation et de l'identification des chats.

Concernant les locataires, j'ai effectivement adressé une lettre en mars de mise en demeure aux locataires leur demandant de mettre fin aux nuisances et de respecter le règlement de copropriété. Depuis, les loyers ne sont plus versés (sans explication) et je vais lancer un commandement de payer par commissaire de justice. Je vous laisse apprécié la concomitance des événements. Au vu de tous ces événements, la fin du bail ne serait pas un problème pour moi mais le syndic fait mine de ne pas comprendre que je ne peux débiter une action de justice sans preuves. De plus, le syndic prétend qu'il y aurait des dégradations suite à ces nuisances et voudrait que je prenne en charge les réparations, ce que je refuse formellement.

C'est pourquoi, je souhaitais savoir si je devais écrire au syndic ou pas ?

Merci encore pour votre diligence surtout un dimanche matin

-----  
Par yapasdequoi

Personne ne vous interdit d'écrire au syndic pour demander des preuves de ce qu'il avance, ces preuves vous seront utiles en cas de besoin.

Tenez le au courant de vos démarches afin d'éviter une procédure que vous n'avez aucune certitude de gagner. Rappelez vous que le syndic n'est pas un ennemi, sauf si vous voulez la guerre.

Dès à présent les impayés sont des actes suffisamment graves pour pouvoir résilier le bail à l'échéance sans attendre le syndic.

Missionnez un huissier (commissaire de justice) pour le recouvrement et notifier le congé pour motif légitime et sérieux = les impayés. (oubliez les chats et les nuisances pour le moment sans preuve).

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Tout d'abord il n'est pas acceptable que le syndic vous parle de conciliation alors que vous n'avez été invité à aucune conciliation.

Ensuite il faut garder la tête froide. Il est possible que vos locataires aient un comportement créant des troubles de voisinage mais vous mettre en demeure de résilier le bail est aller vite et besogne. Un bailleur peut résilier le bail si le locataire commet des fautes graves mais c'est contrôlé par les tribunaux. Les juges ne prononcent pas de résiliation du bail sans raison très sérieuse. La raison la plus aisément admise est un défaut de paiement des loyers.

Si la copropriété n'a rien de plus précis à vous reprocher que la nourriture des chats errants, on peut douter des doléances que vous exprime le syndic.

Les chats sont des sources classiques de dissensions dans une copropriété. Il doit probablement y avoir deux clans opposés, ceux qui se plaignent des chats d'un côté, les amis des animaux de l'autre.

La copropriété, qui est représentée par le syndic, ne peut efficacement rien faire contre vous sans preuve. La preuve de troubles de voisinage est toujours difficile à apporter et à faire valoir devant les tribunaux.

De même vous ne pouvez agir efficacement contre vos locataires sans preuves solides.

Yapasdequoi a raison, c'est le défaut de paiement des loyers à quoi il faut accorder la priorité.

Normalement le bail contient une clause résolutoire. Il faudrait la mettre en ?uvre avec le concours d'un commissaire de justice.

Si vous avez décidé de ne participer à l'assemblée générale que par correspondance, il faudrait bien sûr voter contre ce qui est proposé à votre encontre.

Le syndic, s'il est professionnel, sait très bien qu'on ne peut faire partir un locataire simplement en claquant des doigts. Il doit être sous la pression du conseil syndical qui ne doit pas être très conscient des réalités.

Je vois rien de particulier à répondre au syndic. Vous avez accusé réception de la mise en demeure du syndic et vous avez rappelé vos locataires au respect du règlement copropriété, je ne vois rien autre à faire.

-----  
Par Urbicande75

Bonjour, pour complément la base légale est l'article 6-1 de la loi de 89.

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000006475063](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006475063)

Forcément, si on ne vous justifie pas correctement des nuisances, vous ne pouvez rien faire.

La nuisance doit se caractériser par sa répétition, sa gêne et son caractère anormal.

Vous trouverez de nombreuses jurisprudences où, par exemple, avec des instruments de musique présents dans un appartement, les juges ont répondu classiquement que la simple présence d'instruments ne prouve pas leur utilisation.

Le syndic a l'air bien léger. La difficulté est que vous ne savez pas ce qu'ils ont formellement comme preuve.

En attendant, comme il vous est conseillé, votre priorité est les loyers.

-----  
Par yapasdequoi

Les nuisances ne sont pas forcément faciles à prouver, ni surtout qui en est responsable. Toutefois en cas de doute "raisonnable" vous pouvez adresser un rappel aux locataires, avec les précautions de langage usuelles.

Des impayés de loyer sont bien plus faciles à prouver et à sanctionner par le non renouvellement du bail. Dès 2 mois d'impayés, la procédure peut être engagée, à la fois pour le recouvrement mais aussi pour la résiliation à l'échéance.

Vous n'avez pas précisé la date d'échéance du bail ? Est-ce une location vide ou meublée ? Le bail contient-il une clause résolutoire ?