Démarche pour résilier un bail suite à nuisances

Par Soccanice

Bonjour

Désolé j'ai posté dans la mauvaise rubrique donc je remets ici mon sujet.

Bonjour à tous,

Mon syndic de copropriété vient de m'envoyer une copie d'une LRAR envoyée à mon locataire suite à des nuisances olfactives émanant du logement et indisposant les personnes de la copropriété attendant l'ascenseur dans le hall de l'imeuble (l'appartement est en RDC).

Suite à quoi, j'ai envoyé un LRAR de mise en demeure à mon locataire, dont j'ai transmis copie à la copropriété afin qu'elle prenne acte de ma réaction.

Le bail, bail meublé,contient la clause résolutoire suivante :
"Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.
Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.
Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé."

Que veut dire exactement "une décision de justice passée en force de chose jugée" ?
Concrètement est ce que la LRAR envoyé par le syndic, puis par moi sert de constat suffisant et de preuve qu'il me suffit d'envoyer au tribunal ?
Dois je absolument passer par un huissier de justice pour faire constater ? Est ce que ce constat et le commandement de cesser les nuisances c'est la même chose (donc à faire faire par un huissier) ?

Désolé pour mes questions qui doivent paraitre simpliste à certains mais j'avoue être un peu perdu par tout ça.

Si quelqu'un pouvait résumer la démarche à suivre pour un particulier (une fois le courrier de mise en demeure envoyé) jusqu'au commandement de quitter les lieux par un juge, un grand merci d'avance à lui !!! :)

Thierry

Par ESP

Bonjour
Le plus simple est de contacter l'ADIL
[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Par janus2

Bonjour,
De quel type de nuisances olfactives est-il question ?
Quoi qu'il en soit, il me semble bien difficile d'obtenir d'un juge, la résolution d'un bail en cours pour ce motif, d'autant qu'il s'agit d'un bail meublé, donc d'une durée d'un an et que la procédure risque de durer plus longtemps.
Le plus logique serait simplement de donner congé au locataire à l'échéance de son bail pour motif légitime et sérieux. Mais attention à bien garder les lettres de plainte des voisins pour ne pas risquer en retour une procédure pour congé frauduleux...

Par coproleclos

Bonjour,
Voici un article concernant la résiliation d'un bail qui pourrait peut-être vous intéresser :
[url=https://www.clcv.org/coproprietaires/copropriete-la-resiliation-dun-bail-par-laction-oblique]https://www.clcv.org/coproprietaires/copropriete-la-resiliation-dun-bail-par-laction-oblique[/url]
Cliquez également sur les phrases en vert afin d'ouvrir le lien.
Bonne lecture et bien à vous.