



Procédure pour résilier un bail suite à nuisances olfactives

Par Soccanice

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'immeuble (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 paraître 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 AGeorges

Bonjour Soccanice,

Déjà, premier point, un Syndic n'a pas à envoyer une LRAR à un locataire. Dans une copropriété, le Syndic ne connaît que le copropriétaire.

Le destinataire de la LRAR ne peut donc être que vous.

Second point, si votre lot, quelqu'en soit l'occupant, cause des nuisances de voisinage, la première démarche disons amiable, de votre part, après réception de la LRAR, est de demander à votre locataire de cesser ces nuisances, en lui rappelant la clause du bail qui l'oblige à respecter le règlement de la Copropriété où il est locataire. Pas besoin d'être agressif ou d'user de menaces à ce moment. Rappelez-lui quand même que si une plainte est déposée au Tribunal par le Syndic, et que la Copropriété obtient gain de cause (c'est ce que veut dire 'la chose jugée'), alors vous êtes en droit (et en devoir) de résilier son bail (ce qui ne vous arrange pas non plus).

Troisième point, une LRAR du syndic, injustifiée telle que réalisée, une simple demande émanant de vous ne sont pas des éléments de preuve suffisants. Votre bail cite explicitement une "décision de justice". Ce qui implique de passer devant un Tribunal. Même un constat d'huissier ne peut qu'être présenté à un Tribunal et seul ce dernier peut décider.

En fait, si vous en arrivez à ce niveau, c'est VOUS qui serez condamnée, et cette condamnation vous "obligera" à

casser le bail.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous trouverez la procédure sur cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299
[/url]

A savoir aussi que le syndic peut obtenir la résiliation du bail par une "action oblique" auprès du tribunal, en cas d'inaction de votre part.

Mais dans tous les cas une résiliation passe par une décision du tribunal.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une décision de justice passée en force de chose jugée est un jugement devenu définitif parce qu'il n'est plus susceptible de recours.

Un constat d'huissier est la relation de ce qu'a constaté un huissier. Sa valeur probante vient de ce que l'huissier est un auxiliaire de justice assermenté. C'est une preuve d'autant plus discutable que la perception du fait constaté est subjective. L'appréciation d'une nuisance olfactive est subjective.

Un commandement est une sommation.

La lettre que vous avez reçue du syndic atteste que des personnes dont l'identité ne vous a pas été communiquée se sont plaintes au syndic d'avoir été incommodées par des odeurs qui proviendraient de l'appartement de votre locataire sans que le syndic ait lui-même constaté la nuisance. C'est un peu léger pour motiver la résiliation d'un bail.

Par Soccanice

Bonjour

et merci pour vos retours.

Depuis la mise en demeure que j'avais envoyé, les choses s'étaient calmées... pour mieux reprendre en mai dernier. Les mauvaises odeurs sont revenues et depuis quelques semaines, l'invasion de blattes aussi ! Je viens de l'apprendre ce jour (pour les blattes).

En juin le syndic m'a demandé par courrier LRAR de ne pas renouveler le bail. Ce que je vais faire.

Ma question concerne plus l'invasion de cafards. Je n'arrive plus à communiquer avec la locataire (qui ne répond ni à mes appels, ni à mes mails).

Je souhaite faire intervenir une société de désinsectisation/désinfection mais ils refusent à quiconque l'entrée dans le logement (les services d'hygiène de la ville n'ont pas pu entrer par exemple).
Que faire ?

Ma PJ me conseille de renvoyer une mise en demeure et il prendront le relai si rien n'est fait dans quelques semaines... Le président du conseil syndical me demande de prendre illico un avocat pour demander une expulsion. Dans tous les cas, la prolifération de cafards risque de s'accroître...

Merci pour vos avis.

Par yapasdequoi

Signalez les cafards au syndic. Dans la plupart des cas un traitement coordonné est indispensable. Traiter un seul logement ne sert à rien.