Résiliation bail par syndic

Par Cril

Bonjour,

Mon syndic ne veut pas agir en résiliation de bail d'un locataire dans ma copro. Ce dernier me menace, m'insulte, casse mes voitures (plusieurs plaintes contre lui) et entrepose des effets personnels dans les communs, entrave l'accès à mes appartements avec des séchoirs à linge et des poussettes, ses enfants en bas âge font du bruit en tirant des chaises de 21 h jusqu'à parfois 2 heures du matin.
Pourtant, il reconnaît dans un PV d'Ag que ce locataire est problématique et ne respecte pas le RI.
J'ai consulté une avocate hier qui me conseille de tout vendre, car ce voisin aura toujours tous les droits étant donné qu'il a trois enfants.

Qu'en pensez-vous ? L'obligation du syndic de faire respecter le règlement intérieur n'en est finalement pas une ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous êtes copropriétaire victime de nuisances causées par un locataire.
Votre première démarche est de notifier le fautif de cesser ces nuisances (courrier RAR avec le descriptif factuel des nuisances, dates et heures)
Ensuite vous pouvez en faire part au copropriétaire bailleur.
De même le syndic peut faire un courrier à ce bailleur pour lui demander de faire respecter le règlement de copropriété à son locataire.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522[/url]

Qu'est-il exactement indiqué sur le PV d'AG? Une résolution a-t-elle été votée pour autoriser le syndic à poursuivre le bailleur ?

Par janus2

Mon syndic ne veut pas agir en résiliation de bail d'un locataire dans ma copro.

Bonjour,
Ce qui est tout à fait normal, le syndic de copropriété n'a aucun pouvoir sur les baux, il n'a d'ailleurs aucune relation avec les locataires.

Par yapasdequoi

Avec l'autorisation de l'AG et lorsque tous les recours contre le copropriétaire bailleur auront été épuisés, le syndic pourrait demander en justice la résiliation du bail par une action oblique (action paulienne).

D'ici là c'est un conflit de voisinage à traiter par les recours classiques.

Consultez un avocat.

Par Cril

Le propriétaire et le syndic ont déjà reçu deux courriers leur demandant d'agir. Le syndic a écrit au propriétaire qui a fait une courrier au locataire, lui demandant de respecter le voisinage, la propreté et la bonne tenue des lieux. Mais ce

locataire n'a jamais cessé ses nuisances.

Ce problème a été évoqué en points divers en AG.

Par Cril

Sauf erreur de ma part, les courriers aux syndic et propriétaire sont les seuls recours que j'ai.

J'ai consulté une avocate hier comme dit initialement.

Il me semblait que le syndic pouvait au moins agir pour tout ce qui concerne les parties communes. De plus, le RI indique que le non-respect de celui-ci peut faire l'objet d'une résiliation de bail.

Le syndic ne veut pas agir en résiliation de bail faute d'éléments juridiques selon lui et accessoirement le propriétaire du voisin est son ami.

Je précise qu'il s'agit d'un syndic bénévole.

Par Rambotte

par une action oblique (action paulienne)
L'action oblique n'est pas paulienne.

Ici, ce ne serait pas le syndic qui agirait en action oblique, mais le syndicat des copropriétaires (représenté par son syndic).
En outre, tout copropriétaire pourrait aussi agir en action oblique :

[url=https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/action-oblique.php]https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/action-oblique.php[/url]

Il est ainsi jugé que, le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres (3e Civ., 22 mars 2000, pourvoi n° 98-13345, Bull. 2000, III, n° 64), et donc que tout copropriétaire peut, à l'instar du syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci (Cour de cassation - Troisième chambre civile 8 avril 2021 pourvoi n°20-18327).
Toutefois, il faudrait que le non-respect du RdC soient susceptibles d'être des fautes graves permettant une résiliation.

Par yapasdequoi

Le syndic ne peut pas agir sans un mandat donné par l'AG. Vous pouvez demander au syndic de mettre à la prochaine AG une résolution pour une action en justice contre ce locataire.

Soit les autres copropriétaires sont aussi victimes de ces nuisances et prêts à payer un avocat, soit non.
Vous pouvez aussi directement saisir le tribunal, (avec un avocat), après épuisement de tous vos recours amiables.

Il faudra prouver vos allégations, un ou même plusieurs constats d'huissiers (commissaires de justice) seront indispensables.

Par Rambotte

On peut cependant imaginer que Cril n'a pas envie d'agir lui-même à cause des menaces. C'est sans doute plus facile si c'est le représentant du syndicat qui est en face du locataire au tribunal.

Par yapasdequoi

Plus facile... et moins cher.
Mais il faut une majorité des copropriétaires qui donne mandat au syndic dans cet objectif, et aussi qui acceptent de partager les frais d'avocat...
Sauf si ce locataire emm(agace) tout le mone, ce n'est pas gagné.

Par Cril

Cela ne sera jamais voté à la majorité en AG car le syndic et le propriétaire ont la majorité à eux deux

Je n'ai pas de problème à agir moi même, mais mon avocate estime que c'est peine perdu étant donné qu'il s'agit d'une famille vivant du RSA et avec trois enfants (pas de tension locative dans la ville.

En fait, je m'interrogeais surtout sur les chances d'aboutir

Par Rambotte

On comprend que le syndic est bénévole, car pour qu'il ait un droit de vote à l'AG, il faut qu'il soit copropriétaire.

Par yapasdequoi

Tout dépend des preuves dont vous disposez de ces nuisances.
Si votre avocat est sceptique, on ne va pas vous dire le contraire.

Par Cril

Pour mon avocate le juge ne statuera pas en ma faveur pour une expulsion pour nuisances de voisinage, car il s'agit d'une famille avec trois enfants.
C'est là-dessus que je demandais un avis.

Merci à tous pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Si les seules nuisances sont les bruits occasionnés par les enfants, vous avez peu de chance d'aboutir à une expulsion en effet.

Et si votre avocat vous donne une réponse, un intervenant bénévole sur un forum serait bien présomptueux à dire le contraire.

Un peu de lecture :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612[/url]

Par Cril

'Ce dernier me menace, m'insulte, casse mes voitures (plusieurs plaintes contre lui) et entrepose des effets personnels dans les communs, entrave l'accès à mes appartements avec des séchoirs à linge et des poussettes, ses enfants en bas âge font du bruit en tirant des chaises de 21 h jusqu'à parfois 2 heures du matin'.

Une douzaine de plaintes, une a abouti, il me doit de l'argent, mais non solvable.
Les gendarmes ont d'autres chats à fouetter, n'exploitent pas les preuves audio ou vidéo, que je porte plainte auprès du procureur ou dans une autre gendarmerie, cela revient toujours au final à la même gendarmerie. Les autres voisins ne veulent pas témoigner, car ils ont peur de lui.

Je tourne en rond. Je vois que c'est perdu d'avance, je vais y perdre beaucoup d'argent, ma retraite, et j'ai déjà perdu ma santé.
C'est une injustice, il faut que je m'y fasse. Ainsi va la société. C'est d'ailleurs ce que m'a dit mon avocate hier.
en ce moment on peut avoir gain de cause pour les violences faites aux femmes et pour les affaires de drogue. Le reste, personne ne s'en occupe.
Quel monde on laisse à nos enfants, si j'avais su je n'en aurais pas fait.

En tout cas, merci pour votre dévouement