



Trouble voisinage, locataire, le syndic cite le proprio TI

Par **Sank**, le **07/05/2018** à **15:21**

Bonjour,

Propriétaire d'un studio ce dernier est confié à une agence immobilière qui s'occupe de sa gestion. Or le locataire actuel a des relations conflictuelles avec l'un de ses voisins, également locataire, d'un autre propriétaire. Il y a de part et d'autres plusieurs plaintes déposées.

Averti par LR par le syndic, j'ai demandé à l'agence d'intervenir vis à vis de mon locataire et d'étudier une procédure de résiliation du bail. J'ai averti le syndic par LR de ces mesures.

Après consultation de son avocat, l'agence immobilière, m'a transmis le courrier adressé par son avocat au syndic dont voici un extrait :

"En l'état des pièces en ma possession, je crains que le Tribunal n'estime qu'il ne s'agisse que d'un différend d'ordre privé entre deux voisins et rejette la demande de résiliation de bail."

Or, à la lecture du projet de l'AG à venir j'apprends que le syndic met à l'ordre du jour de l'AG ma citation devant le tribunal d'instance visant à me condamner (moi, le propriétaire) pour trouble anormal du voisinage lié au comportement de mon locataire.

Quels sont mes recours contre la position du syndic et celle de l'agence immobilière qui m'a sélectionné un tel locataire ?

Merci.

Par **nihilscio**, le **07/05/2018** à **16:21**

Bonjour,

Vous n'êtes pas responsable du comportement anormal de votre locataire. Mais le cas échéant vous devez tenter de faire cesser le trouble, en donnant congé au locataire si besoin est. C'est une obligation de moyen et non de résultat.

Le syndicat n'a qualité à agir que si le trouble affecte la copropriété dans son ensemble et non seulement un copropriétaire ou son locataire.

La responsabilité de l'agence n'est engagée que s'il était manifeste que le candidat locataire allait causer des troubles, ce qui est difficile à prouver.

Par **Sank**, le **07/05/2018** à **16:41**

Merci pour votre réponse

Mais donner congé au locataire c'est quoi ?

je ne connais que deux solutions :

- 1) lui dire qu'on renouvellera pas le bail à son échéance
- 2) Résiliation judiciaire. Avec les frais et aléas ...

Donc je suis assez démuni ?

Par **wolfram2**, le **20/05/2018** à **08:32**

Bonjour

Le syndic agit dans le cadre des attributions que lui confère le statut de la copro Art. 18 de la loi et toutes les adjonctions faites récemment au décret N° 67-223 pour son application, notamment dans les annexes.

A savoir faire appliquer le règlement de copro qui doit très probablement avoir des clauses d'habitation "bourgeoise" et de limitation des nuisances sonores.

Il est très probable que ce sont au moins les propriétaires du même niveau qui ont adressé des plaintes au syndic.

Le syndic n'a à connaître que du copropriétaire qui d'ailleurs a bien réagi en demandant à l'agence de gestion de signifier la fin du bail au locataire. Lequel bail doit aussi contenir les mêmes clauses de non perturbation du voisinage. Et voilà pourquoi le projet de loi ELAN de la Grande marche du Président Macron (et non Mao) précise que le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire des extraits du rglmt de copro concernant la destination de

l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes + une info sur les charges.

Le projet précise que le bailleur ne peut se prévaloir de la violation dudit article.

Il est très probable aussi que le bail contient la clause selon laquelle le bail est résolu (terminé) de plein droit en cas de troubles de voisinage.

Et notre exécutif se plaindra que les bailleurs privés ne suppléent pas aux insuffisances du logement dit "social".

Bon courage, bailleur mon frère.

wolfram

Par **nihilscio**, le **20/05/2018** à **15:11**

[citation]Et voila pourquoi le projet de loi ELAN de la Grande marche du Président Macron (et non Mao) précise que le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire des extraits du rglmt de copro concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes + une info sur les charges. [/citation]Vous êtes sûr ?

[citation]Le projet précise que le bailleur ne peut se prévaloir de la violation dudit article. [/citation]Quel article ?

[citation]Il est très probable aussi que le bail contient la clause selon laquelle le bail est résolu (terminé) de plein droit en cas de troubles de voisinage.[/citation]à condition que les troubles de voisinage aient été constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, sinon cette clause est nulle.

Par **wolfram2**, le **20/05/2018** à **16:55**

Bonjour

Oui, je suis sur. Les administrateurs et modérateurs n'ont pas jugé opportunes les communications que j'ai faites sur le projet de loi ELAN. Je les ai donc supprimées.

Vous pouvez les trouver sur le Net. c'est à la page 84/130, le point 8° du projet d'article 48-1

Ce n'est pas un article, c'est la phrase qui suit le projet de disposition précité.

[citation]Article 34

Après l'article 47 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est ajouté un titre III ainsi rédigé :

« TITRE III

« DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

DANS LES LOGEMENTS MEUBLES LOUÉS AVEC UN BAIL MOBILITÉ[/citation]

On verra si l'AG pour mettre en demeure le bailleur s'inquiètera d'une décision de justice. Je rappelle que les contrats, (les conventions eu égard à sa date d'établissement) font la loi des parties si les clauses ne sont contraires à l'ordre public.

Salutations

Wolfram

Par **nihilscio**, le **20/05/2018** à **21:33**

Curieuse idée que d'aller chercher dans un projet de loi une disposition qui sera peut-être applicable à un type de bail qui n'existe pas encore et qui ne concernera donc pas le cas présent alors que cette disposition s'applique déjà depuis belle lurette aux baux d'habitation régis par la loi du 6 juillet 1989.

[citation] Je rappelle que les contrats, (les conventions eu égard à sa date d'établissement) font la loi des parties si les clauses ne sont contraires à l'ordre public[/citation]C'est exact, et une clause qui stipulerait une résolution du bail de plein droit en cas de troubles de voisinage sans préciser :*constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée*, serait contraire à l'ordre public.

Par **Tisuisse**, le **21/05/2018** à **06:55**

Bonjour,

Il y a suffisamment de jurisprudence en ce domaine pour donner raison au propriétaire bailleur.

Par **Sank**, le **21/05/2018** à **16:26**

Bonjour,

ce qui est étonnant dans mon affaire, c'est que le syndic pourtant professionnel mette à l'ordre du jour d'une AG une résolution qui serait contraire à la loi ! Peut être est-il sous la pression d'un autre propriétaire dont le locataire a eu maille avec le mienmais quand même je m'interroge ?

Par **Tisuisse**, le **21/05/2018** à **18:19**

Le syndic est obligé de mettre à l'ordre du jour toute demande pour faire une procédure judiciaire car les frais de procédure, en cas d'échecs ou de rejet, sont à la charge de la copropriété.

Par **wolfram2**, le **21/05/2018** à **19:59**

Bonsoir

Désolé, nous bailleurs avons à supporter les éventuels avatars des locataires de notre propriété. Il y a deux contextes juxtaposés.

D'une part la copro, le syndic, lui ne connaît que les copropriétaires. Il a vraisemblablement été saisi de doléances qui se plaignaient de la perturbation de leur droit à la tranquillité et le syndic, conformément à ses attributions se retourne vers le copropriétaire dont le lot est à l'origine du désordre dont il est saisi. Et pour cela vous met en demeure de faire cesser ce trouble de jouissance.

D'autre part, il y a les relations entre vous et votre locataire par l'intermédiaire de l'agence de gestion locative. Et malheureusement la jurisprudence des articles du Code civil sur les relations bailleur-locataire impose la décision de justice.

Solidairement votre.

Wolfram

Par **morobar**, le **22/05/2018** à **07:04**

[citation] la jurisprudence des articles du Code civil sur les relations bailleur-locataire impose la décision de justice.[/citation]

En voilà une drôle de formulation et surtout une idée fautive indiquant que la jurisprudence est une source de droit qui s'impose au juge.

L'article 3 de la loi de 89 précise:

==

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

==

Pas besoin de loi ELAN pour dupliquer une disposition déjà existante et d'ordre public.