

Résiliation d'un bail pour trouble de voisinage

Description

La résiliation d'un bail pour [trouble du voisinage](#) est une opération menée par le propriétaire en cas de manquement à l'obligation de jouissance paisible des lieux.

Cette notion d'usage paisible des locaux est large afin de pouvoir couvrir de nombreux comportements abusifs (bruits, odeurs, troubles nocturnes etc...).

En somme, si la démarche de résiliation du bail pour trouble du voisinage peut être difficile pour le propriétaire, ce dernier a l'obligation de faire cesser ces nuisances.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Litige de voisinage : demander un devis](#)

Trouble anormal de voisinage : quelle obligation pour le propriétaire ?

Le trouble de voisinage doit être caractérisé par un ensemble d'éléments. Toutefois, la caractérisation du trouble anormal de voisinage ([aboiements de chien](#) ou autre) reste à l'appréciation du juge qui se prononce dans une décision. Une fois le trouble anormal de voisinage caractérisé, le propriétaire a l'obligation de faire cesser le trouble. À défaut, il s'expose à des conséquences juridiques.

Caractérisation du trouble de voisinage

Tout d'abord, pour caractériser un trouble anormal de voisinage, il faut pouvoir **prouver 3 éléments** :

- La continuité ;
- La permanence ;
- La durabilité et/ou répétition.

La caractérisation de trouble de voisinage sera toutefois **appréciée par les juges** du fond.

Le bruit peut être sanctionné comme un trouble de voisinage, même la journée (à condition que ces bruits soient répétitifs, intensifs et durables) et la nuit (cas de tapage nocturne).

À noter : Le trouble anormal de voisinage se décline en des formes multiples. Il peut aussi être caractérisé par des odeurs ou un comportement agressif de la part du locataire par exemple.

L'obligation de réaction du propriétaire pour faire cesser le trouble anormal de voisinage

À partir du moment où le propriétaire est mis au courant du trouble de voisinage que conduit son locataire, il a **l'obligation d'intervenir dans le but de faire cesser ce trouble**.

Cette obligation est inscrite dans [la loi n°2007-297 du 5 mars 2007](#) relative à la prévention de la délinquance. Cette dernière dispose que le propriétaire a la possibilité de résilier le bail dès lors que les troubles émis par le locataire sont condamnés par la justice.

Par ailleurs, [l'article 1729 du Code civil](#) dispose l'obligation d'occupation paisible du logement.

En conséquence, face à l'ensemble de ces dispositions, le propriétaire est tenu d'agir dans le cas de troubles anormaux de voisinage.

Attention: Dans le cas où le propriétaire n'entamerait pas les procédures visant à mettre fin au trouble anormal de voisinage, ce dernier pourra être tenu responsable de ceux-ci.

Comment résilier un bail pour trouble anormal de voisinage ?

Avant de pouvoir résilier un bail pour trouble anormal de voisinage, il est nécessaire que ce dernier ait été reconnu par le juge dans une décision. Une fois le trouble anormal de voisinage caractérisé par le juge, le propriétaire peut résilier le bail du

locataire.

Deux solutions s'offrent à lui en fonction de la présence ou de l'absence d'une clause résolutoire dans le contrat de location.

Dans tous les cas, une fois la résiliation du bail prononcée, le locataire est dans l'obligation de quitter les lieux. Dans le cas où le locataire ne respecterait pas cette obligation, le bailleur a la possibilité de recourir à la procédure d'expulsion.

Porter plainte pour trouble anormal de voisinage

Avant de porter plainte pour trouble anormal de voisinage, il convient de souligner qu'il est de l'intérêt du locataire comme du propriétaire de chercher une **solution amiable**. Cette dernière n'est néanmoins pas obligatoire dans le cas de trouble de voisinage.

Toutefois, si les troubles persistent, le propriétaire peut porter l'affaire en justice en raison du **manquement à l'usage paisible des locaux loués** défini par [l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989](#).

Dans ce cas, il faut se tourner vers le tribunal d'instance du lieu dont dépend le logement loué. Le propriétaire devra alors apporter les **preuves** et l'ensemble des éléments afin de démontrer l'existence d'un trouble anormal de voisinage. Le juge en appréciera alors la validité.

Résilier un bail pour trouble de voisinage grâce à la clause résolutoire

La **clause résolutoire** est une clause qui définit les conditions de [résiliation du bail par le propriétaire](#) en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations.

La clause résolutoire s'applique à différents cas :

- Le non-paiement du loyer et des charges ;
- Le non versement du dépôt de garantie ;
- Le défaut d'assurance locative.

Depuis la loi du 5 mars 2007, la clause résolutoire **peut aussi s'appliquer dans le cas des troubles anormaux de voisinage** pourvu que ceux-ci soient affirmés par le juge.

En d'autres termes, si le juge vérifie l'existence de troubles de voisinage, le

propriétaire peut immédiatement utiliser la clause résolutoire pour mettre fin au bail du locataire.

Naturellement, avant d'appliquer la clause résolutoire, le propriétaire doit **mettre en demeure le locataire de cesser les troubles**.

À noter : Les juges ne peuvent pas s'opposer à la mise en œuvre de la clause résolutoire.

En outre, si le trouble de voisinage doit être reconnu par le juge, il n'est pas nécessaire que cette reconnaissance découle d'une action menée par le propriétaire. Il peut très bien s'agir d'un autre occupant de l'immeuble ou d'un voisin qui mène une action en justice contre le locataire afin de faire reconnaître le trouble de voisinage.

Le propriétaire pourra alors utiliser la décision de justice en question pour utiliser la clause résolutoire.

Résilier un bail pour trouble de voisinage sans clause résolutoire

Dans le cas où le contrat de location ne dispose pas d'une [clause résolutoire](#), le propriétaire devra formuler une **demande auprès du juge** afin de résilier le contrat de location.

Dans ce cas, le juge commencera par reconnaître l'existence du trouble anormal de voisinage, puis il prononcera la résiliation du bail.

Il est alors aisé de comprendre que l'inclusion d'une clause résolutoire dans le contrat de location permet au propriétaire de se protéger de certains risques locatifs et de faciliter l'ensemble de ses démarches.

La possibilité d'expulser le locataire avec la résiliation du bail pour trouble de voisinage

Dans le cas où le locataire, après que la résiliation du bail ait été prononcée, ne quitte pas les lieux, le propriétaire a la possibilité d'avoir recours à l'expulsion.

Dans ce cas, la procédure réclame l'intervention d'un **huissier** et est similaire à l'expulsion d'un locataire pour [loyers impayés](#).

Néanmoins, la procédure d'expulsion du locataire est une **procédure très longue, complexe et onéreuse**. C'est la raison pour laquelle il est préférable pour le

propriétaire d'insérer une clause résolutoire dans le contrat de location.

Le propriétaire peut soit :

- Proposer une offre de relogement : en cas de refus ou d'absence de réponse du locataire après un délai d'un mois à partir de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec accusé de réception, le bailleur peut saisir la justice pour demander l'expulsion ;
- Lancer directement une procédure judiciaire pour demander l'expulsion du locataire.

À noter : Dans un cas comme dans l'autre, 3 mois doivent s'écouler entre la notification de l'assignation au tribunal du locataire et sa date d'audience.

Le locataire dispose d'**un mois pour faire appel du jugement prononçant l'expulsion**, après la signification de cette décision par huissier.

Le propriétaire demande alors à un huissier de réaliser un **commandement de quitter les lieux** qui fait courir un nouveau délai de [préavis fixé par la loi ALUR](#) de 2 mois pour partir ou pour saisir le tribunal de grande instance en vue d'avoir un nouveau répit allant de 3 mois à 3 ans en fonction de la situation personnelle et familiale du locataire.

Attention : Le propriétaire ne doit pas agir seul. S'il entre chez son locataire, il se rend coupable de violation de domicile. S'il expulse lui-même le locataire, il tombe sous le coup du délit d'expulsion illégale, créé par la loi ALUR. Le bailleur risque alors 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

Si le logement est l'habitation principale du locataire, la Préfecture doit être informée du commandement de quitter les lieux pour mettre en place des **actions sociales**.

La procédure d'expulsion est **obligatoirement réalisée par un huissier entre 6 heures et 21 heures**, les jours ouvrables, en informant au préalable le locataire ou non. Il peut également demander à la Préfecture l'assistance des forces de l'ordre.

À noter : La trêve hivernale du 1er novembre au 31 mars de chaque année suspend l'exécution d'une décision d'expulsion. Les procédures peuvent toutefois se poursuivre pendant cette période. Seule la sortie du logement d'un locataire en plein hiver est interdite.

Quels sont les effets de la résiliation d'un bail pour

trouble de voisinage ?

La résiliation d'un bail pour trouble de voisinage **prend effet le jour où elle est prononcée** : elle n'a pas d'effet rétroactif.

En tout état de cause, il convient de souligner que la résiliation produit son effet aussi bien à l'encontre des sous-locataires qu'à l'encontre du propriétaire.

En d'autres termes, si un bien est sous-loué et que le sous-locataire produit des troubles de voisinage, le propriétaire du bien a la possibilité de mettre fin au bail pour le locataire originel et de faire quitter les lieux au sous-locataire.

Cette éventualité a été mise en évidence par une décision de la cour de cassation le 1^{er} octobre 1997.

En outre, dans le cas d'une résiliation pour faute du locataire, ce dernier est dans l'obligation de payer le loyer du logement pendant le temps nécessaire à la relocation du bien.

Cette obligation est posée à [l'article 1760 du code civil](#).

À noter : Cette possibilité ne s'applique pas si le propriétaire décide d'occuper le logement pendant le temps nécessaire à sa location ou s'il décide d'y loger toute autre personne.

Rédigez votre lettre de résiliation avec LegalPlace !

LegalPlace vous propose un **modèle personnalisé** de lettre de congé à son locataire. Grâce à notre assistant juridique intelligent, nous mettons à votre disposition des documents automatisés.

Ainsi, vous pouvez **créer votre document entièrement en ligne**. Vous n'avez qu'à remplir notre formulaire pour que ce document s'adapte à votre situation et à tous types de contrats de location.

La lettre de congé est ensuite générée par notre équipe d'avocats expérimentés et spécialisés dans le droit immobilier. Enfin, vous pourrez télécharger votre courrier en format Word et PDF. Celui-ci sera disponible sur votre espace personnel. Vous n'avez **plus qu'à imprimer votre document** !

FAQ

Comment faire cesser un trouble de voisinage ?

Le plus approprié pour faire cesser un trouble de voisinage est de commencer par une approche à l'amiable. Ainsi, vous pouvez : 1. Discuter calmement avec le locataire concerné ; 2. Rassembler des éléments de preuves en cas d'emploi de la voie judiciaire ; 3. Mettre en demeure le locataire de cesser le trouble ; 4. Recourir gratuitement à un conciliateur de justice ; 5. Faire constater le trouble par voie d'huissier ; 6. Porter plainte. 7. Finir par le recours à la justice en saisissant le juge.

Quels sont les troubles de voisinage ?

Les troubles de voisinage peuvent être multiples. Il peut par exemple s'agir de : bruits, odeurs, comportements agressif et inappropriés, aboiements de chien etc...

Comment est caractérisé le trouble de voisinage ?

Pour être caractérisé, le trouble de voisinage doit être continu, permanent, durable et/ou répétitif. Il appartient au juge d'apprécier chacun de ces critères et de caractériser ou non le trouble de voisinage.