

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ?** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ?** » est mise à jour.

 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?
targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F31522/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F31522/abonnement))

Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ?

Vérfié le 14 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

C'est le locataire qui est le principal responsable des troubles qu'il cause au voisinage. Toutefois, le propriétaire du logement doit engager certaines démarches auprès de son locataire pour faire cesser les nuisances. S'il ne le fait pas, sa responsabilité peut être engagée.

Nuisances concernées

Les nuisances en cause peuvent être notamment :

- des nuisances sonores (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612>) ou olfactives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299>) ,
- des dégradations ou encombrement des _____,
- le non-respect du règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) .

Information du propriétaire

Le propriétaire doit avoir été mis en demeure et informé officiellement des nuisances :

- par les voisins,
- par le syndic (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) ou par le règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) en cas de non-respect du .

Cette mise en demeure prend la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle doit être justifiée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- Témoignages
- Pétition

- Constat d'huissier
- Procès-verbal en cas de nuisances sonores constatées par la police(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612>)

Ce courrier doit lui demander de mettre fin aux nuisances de son locataire.

Action du propriétaire

Une fois informé du comportement fautif de son locataire, le propriétaire doit utiliser tous les moyens pour faire cesser les troubles.

Démarche amiable

Le propriétaire peut d'abord mettre son locataire en demeure de cesser ces nuisances. Un courrier recommandé avec avis de réception est nécessaire pour apporter la preuve de la démarche.

Le propriétaire peut également faire appel à un conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>) .

Résiliation du bail

Si les nuisances persistent malgré la démarche amiable, le propriétaire peut faire constater la résiliation du bail s'il contient une clause de résiliation pour nuisances. Sinon, il peut demander la résiliation du bail.

Bail comportant une clause de résiliation pour nuisances

Le propriétaire peut saisir le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) pour faire constater la résiliation du bail et obtenir l'expulsion du locataire.

À savoir

Le propriétaire peut aussi, lorsque le terme du bail est proche, adresser au locataire au moins 6 mois avant cette date, un congé (préavis) pour motif légitime et sérieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) fondé sur l'existence des nuisances.

Absence de clause de résiliation

Le propriétaire peut assigner le locataire par acte d'huissier devant le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) pour demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

À savoir

Le propriétaire peut aussi, lorsque le terme du bail est proche, adresser au locataire au moins 6 mois avant cette date, un congé (préavis) pour motif légitime et sérieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) fondé sur l'existence des nuisances.

Si le propriétaire n'agit pas

Les personnes se plaignant des nuisances peuvent saisir le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) pour engager la responsabilité du propriétaire.

Textes de loi et références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108>)

- Articles 3, 4g, 6-1 et 7b

Code civil : article 1729 (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442864&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)

- Faculté de faire résilier le bail

Questions ? Réponses !

Peut-on forcer un propriétaire à faire insonoriser son logement ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15837>)

Voir aussi

Vous aussi

- Troubles de voisinage : bruits de comportement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612>)
Service-Public.fr
- Troubles de voisinage : nuisances olfactives (odeurs) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299>)
Service-Public.fr
- Conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)
Service-Public.fr
- Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur)(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>)
Service-Public.fr