Image not found or type unknown

OBTENIR LE DEPART DE SON LOCATAIRE POUR NUISANCES SONORES

Fiche pratique publié le **18/12/2020**, vu **2837 fois**, Auteur : Maître Anaïs TARONE

Il est possible soit de donner congé de départ à son locataire pour la fin de son bail, soit d'obtenir directement une décision d'expulsion de la part d'un Juge.

DROIT IMMOBILIER / LITIGE LOCATIF / DROIT DU LOGEMENT

Le contrat de location qui lie le propriétaire à son locataire est encadré par la loi, laquelle protège notamment le locataire dans ses conditions de départ des lieux loués.

La loi a prévu des règles impératives qui encadrent la possibilité pour le propriétaire d'obtenir le départ de son locataire.

Il s'agit soit de donner congé de départ à son locataire pour la fin de son bail, soit d'obtenir une décision d'expulsion de la part d'un Juge.

1. LE CONGE DE DEPART :

Un congé de départ ne peut être délivré à un locataire qu'au titre des trois motifs suivants prévus par l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

- **Pour une reprise personnelle du logement** : le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il veut reprendre le logement à titre de résidence principale pour y habiter lui-même ou y loger un parent proche (époux, concubin, partenaire PACS, ascendant ou descendant)

- **Pour la vente du logement** : le propriétaire peut donner congé au locataire parce qu'il veut vendre le logement

- **Pour un motif légitime et sérieux** : le propriétaire peut donner congé à son locataire pour un « motif légitime et sérieux », qui n'a pas été précisément défini par la loi.

C'est ce dernier motif de congé qui nous intéresse en cas de nuisances sonores.

En n'ayant pas défini précisément ce qu'elle entendait par « motif légitime et sérieux », la loi du 6 juillet 1989 a laissé les Juges décider du caractère légitime et sérieux des congés signifiés par les propriétaires à leurs locataires.

Les Juges bénéficient dans ce domaine d'un pouvoir souverain d'appréciation.

Qui dit pouvoir souverain dit fort aléa judiciaire, ce qui représente à la fois un risque et une

opportunité de faire évoluer la jurisprudence et obtenir une décision en votre faveur.

C'est ainsi que se sont dessinées **certaines situations reconnues par la jurisprudence comme représentant un « motif légitime et sérieux »** .

Le mauvais comportement du locataire peut constituer un motif légitime et sérieux.

Par exemple, il est fréquemment jugé que représente un motif légitime et sérieux de donner congé :

- Le fait de ne pas remplir son obligation de paiement du loyer en temps voulu,
- Le fait de ne pas avoir souscrit d'assurance pour l'occupation du logement,
- Le fait de ne pas respecter la destination des lieux loués,
- Le fait de sous-louer le logement,
- Le fait d'avoir transformé les lieux loués sans autorisation,
- Et **le fait de provoquer des nuisances sonores et donc de ne pas user paisiblement des lieux loués.**

Ainsi, le fait de causer des nuisances sonores de manière répétitive peut représenter un motif légitime et sérieux de donner congé de départ.

Il peut s'agir de nuisances sonores diurnes ou nocturnes, qui perturbent en tous les cas la tranquillité de l'immeuble.

Dans ces conditions, s'il souhaite donner un congé de départ à son locataire pour cause de nuisances sonores, **il appartient alors au bailleur :**

- **De signifier à son locataire, 6 mois avant la date anniversaire du bail (3 mois en cas de location meublée), un congé de départ mentionnant le motif légitime et sérieux,**
- **D'être en mesure de justifier devant le Juge, si besoin, de la réalité du motif légitime et sérieux de son congé.**

Le locataire peut en effet décider de contester devant le Juge le caractère légitime et sérieux du congé qu'il a reçu. S'il obtenait gain de cause, le locataire pourrait alors se voir attribuer des dommages et intérêts.

Il est donc important d'**apporter la preuve de la réalité des nuisances sonores.**

Quelques idées de preuves à se mettre de côté :

- **Des témoignages écrits d'autres occupants de l'immeuble venant attester des nuisances et de leur fréquence,**
- **Une intervention de police pour nuisances sonores,**
- **Des échanges propriétaire/locataire ou mise en demeure à ce sujet**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il sera important de démontrer une redondance des nuisances sonores et le fait qu'elles se soient poursuivies malgré des mises en garde.

2. L'EXPULSION JUDICIAIRE :

Causer des nuisances sonores répétitives représente une violation de ses obligations par le locataire.

En effet, en signant un contrat de location, locataire et propriétaire se voient appliquer la loi du 6 juillet 1989 qui impose notamment au locataire, en son article 7, d' :

User paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle

Par ailleurs, la plupart des contrats de location prévoient également un article détaillant l'usage paisible des lieux qui est exigé de la part du locataire.

Ainsi, le fait pour le locataire de causer des nuisances sonores est contraire à l'usage paisible des lieux que lui imposent la loi et son contrat de location.

Sur ce fondement, il est alors possible de **saisir un Juge pour obtenir l'expulsion du locataire.**

Cette action judiciaire sera menée sur la base d'une **violation par le locataire de ses obligations contractuelles et légales, en visant l'article 1103 du Code Civil et la loi du 6 juillet 1989.**

Je suis à votre disposition pour tout accompagnement, toute information ou action.

Anaïs TARONE

Avocat à Nice

10, rue Tonduti de l'Escarène

06000 NICE

Tel : 04 93 82 87 60

Email: anaistarone.avocat@gmail.com

www.tarone-avocat-nice.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés