



## Fin de bail locatif pour cause de nuisances olfactives

Par manolita, le 24/08/2024 à 11:19

**Bonjour, nous sommes une sci qui louons un T1BIS à un locataire qui fume énormément sans aérer ou sans utiliser la vmc, ou seulement par intermittence. Du coup, cela provoque des nuisances olfactives graves à l'étage au dessus, et cela gêne ses habitants. Il y a pourtant 30 cm d'isolation et le parquet et plafond ont été refaits à neuf, mais les odeurs sont fortes et persistantes. Est-il possible de mettre fin au contrat de bail (qui expire le 8 juillet 2026) pour cause de nuisances olfactives ? Et si oui quelles sont les formalités à respecter ? J'ai plusieurs fois rappelé au locataire l'importance d'utiliser en continu la vmc au maximum, mais les nuisances persistent et je pense qu'il l'arrête de temps en temps (les odeurs sont moins fortes lorsqu'il fait chaud et qu'il ouvre ses fenêtres). Il nous a cependant certifié que la vmc fonctionne. Je ne sais pas quoi faire pour régler ce problème. Bien cordialement.**

Par Pierrepauljean, le 24/08/2024 à 16:29

bonjour

les voisins vous ont ils adressés des courriers pour se plaindre des émanations de tabac ?

avez vous aussi adressé un ou plusieurs courriers en RAR à votre locataire ?

Par manolita, le 24/08/2024 à 16:32

Non, jusqu'ici tout s'est fait par mail ou oralement. Les personnes qui dorment au dessus sont des membres de la sci, car c'est là que se trouve le siège de cette sci. Ils n'y sont qu'occasionnellement mais c'est vrai que l'odeur de tabac est intense et très difficilement supportable.

Par **Pierrepaulejean**, le **24/08/2024** à **16:38**

donc vous n'avez aucune preuve, ni plainte.

Par **manolita**, le **24/08/2024** à **17:19**

Actuellement non. Faudrait-il porter plainte contre son propre locataire ? Après nous avons peut être une autre solution : cesser de louer ce logement, et peut-être qu'on peut mettre fin au bail au bout des trois ans ?

Nous avons pensé à en faire plutôt un local pour profession libérale, mais je pense que le changement de destination ne permet pas de mettre fin à un bail locatif...

Par **Pierrepaulejean**, le **24/08/2024** à **17:26**

je suppose qu'il s'agit d'un bail loi 89 en vide

c'est l'article 15 qui régit les congés

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042193498/https://www.legifrance.gouv.fr/lo](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/https://www.legifrance.gouv.fr/lo)

le fait que le locataire fume n'est pas un motif légitime et sérieux

Par **Lingénu**, le **24/08/2024** à **17:50**

Bonjour,

Selon l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués. Un trouble de voisinage comme celui que vous mentionnez est un manquement du locataire à ses obligations contractuelles qui, s'il est suffisamment grave, peut constituer un motif de résiliation du bail. Ce sera le cas échéant au juge d'apprécier.

Si l'affaire est portée devant le juge, vous aurez besoin de preuves. A minima il faudra attester de protestations des voisins.

Par **janus2fr**, le **24/08/2024** à **17:55**

[quote]

Non, jusqu'ici tout s'est fait par mail ou oralement.

[/quote]  
Bonjour,

Au minimum, il vous faut une ou plusieurs LRAR émanant des voisins...

Par **manolita**, le **24/08/2024** à **18:26**

Oh, je ne souhaite pas passer devant le juge. L'unique fois où cela m'est arrivée, nous avons été déboutés car le juge a estimé que nous n'étions pas propriétaire d'un bien alors que nous avons fourni toutes les preuves à notre avocat, donc je ne fais pas du tout confiance à la justice.

Je vais essayer de voir si on peut mettre une vmc plus puissante peut être et reconvaincre notre locataire d'aérer lorsqu'il fume (ne serait ce que pour sa santé...).

Merci beaucoup en tout cas pour vos conseils.

Par **Marck.ESP**, le **24/08/2024** à **19:23**

Bonjour

Effectivement, une VMC mieux calibrée avec peut-être une augmentation du nombre de grilles d'aspiration.