



Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

[Accueil particuliers](#) > [Logement](#) > [Vie pratique en appartement \(copropriété\)](#) > Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ?

Question-réponse

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

Vérfifié le 23 mai 2018 - 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 dûment informé des nuisances engendrées par son locataire doit engager certaines démarches auprès du fauteur de troubles. S'il ne le fait pas, sa responsabilité peut aussi être engagée.

Cas concernés

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>),
- dégradation ou encombrement des parties communes (cour, terrasse...),
- non-respect du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>).

Information du bailleur

Pour que la responsabilité du bailleur à l'égard de son locataire soit engagée, il doit avoir été mis en demeure et informé officiellement de la situation :

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

En pratique, cette mise en demeure prend la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle doit être justifiée à l'appui d'éléments constatant les troubles imputables au locataire notamment :

- témoignages,
- pétition,
- constat d'huissier,
- procès-verbal.

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

Action du bailleur

Une fois informé du comportement fautif de son locataire, le bailleur doit utiliser tous les moyens pour faire cesser les troubles. Peu importe qu'il y parvienne : sa responsabilité ne peut être engagée que s'il ne réagit pas.

Démarche amiable

Le propriétaire peut d'abord mettre son locataire en demeure de cesser ces nuisances et d'user paisiblement du logement qu'il occupe. 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 en dépit des démarches amiables, le propriétaire peut :

- lorsque le bail contient une clause de résiliation pour non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, saisir le **tribunal d'instance** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) pour faire constater la résiliation du bail et obtenir l'expulsion du locataire ;
- lorsque le bail ne contient pas cette clause, assigner le locataire par acte d'huissier devant le **tribunal d'instance** pour demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

 **À noter :**

il 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 le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués.

Si le bailleur n'agit pas

Si le bailleur n'agit pas, les personnes se plaignant des nuisances peuvent saisir le tribunal contre le bailleur. Le tribunal compétent dépend du montant des dommages réclamés :

La juridiction compétente dépend des sommes en jeu dans le litige.

- Pour un litige inférieur ou égal à **10 000 €**, c'est le **tribunal d'instance** (TI) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>).
- Pour un litige supérieur à **10 000 €**, c'est le **tribunal de grande instance** (TGI) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>).

Textes de référence

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

Et aussi

- Troubles de voisinage : bruits de comportement
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612>)
Logement
- Troubles de voisinage : nuisances olfactives (odeurs)
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19299>)
Logement
- Conciliateur de justice
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)
Justice

Où s'informer ?

Précisez votre ville ou votre code postal

Le choix d'une commune déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

Rechercher

- **Renseignement administratif par téléphone - Allo Service Public**

Les informateurs qui vous répondent appartiennent au ministère en charge du logement et de l'urbanisme.

Service accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 18h15, via un code d'accès.

Coût : **0,15 €** / minute + prix de l'appel.

Attention : le service n'a pas accès aux dossiers personnels des usagers et ne peut donc pas renseigner sur leur état d'avancement.

Obtenir un code d'accès

(<https://www.service-public.fr/allo-sp/demande-code?context=R43363&idFiche=F31522&audience=Particuliers>)

- **Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)** ↗ (<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>)