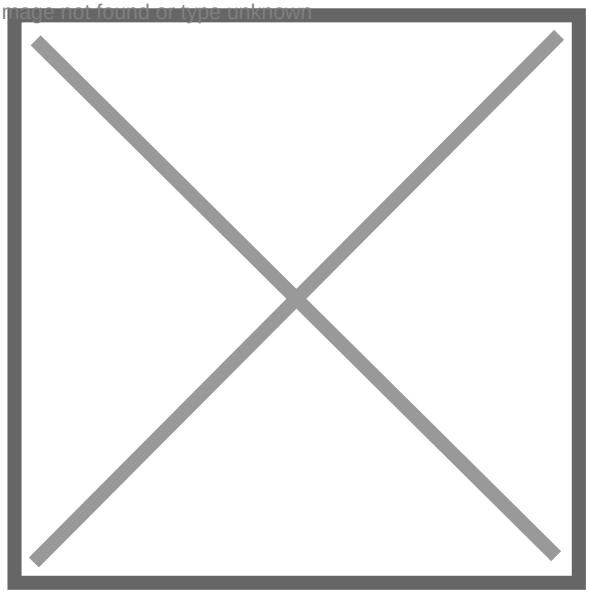
Image not found or type unknown



# Rupture de bail pour non respect des obligations du bailleur

Par **osmose**, le **16/10/2008** à **13:54**

Je suis actuellement locataire d'un appartement située à Lille. Mon voisin du rez-de-chaussée est invivable : soirée à répétition, chien qui aboie, jardin qui sert de déchetterie. Il s'est par ailleurs permis de venir me menacer physiquement cette nuit à 1 heure et demi du matin. Mon amie et moi, nous sentons de moins en moins en sécurité et cette dernière incartade nous a fait prendre conscience de la nécessité de déménager au plus vite ! Ma sécurité physique étant loin d'être assurée puisque ce voisin est souvent en état d'ébriété et se montre parfois violent. La police m'a elle même dit que c'était plus prudent pour moi de partir...

Bref, nous souhaitons partir de toute urgence. Problème nous devons poser un préavis... de 3 mois ; ce qui ne nous permet pas de partir dans l'immédiat. J'ai alors fait des recherches sur les conditions de rupture d'un bail. Je ne suis pas un très grand juriste mais voilà la réflexion que je me suis faite à la lecture de l'article 1719 du code civil et de la jurisprudence qui s'y attache.

L'idée est demander l'annulation du bail pour " troubles émanant du colocataire". Les troubles en question ne seraient pas le bruit ou les menaces ( qui peuvent être assimilées à des " rapports de mauvais voisinage".

Non en fait l'idée est de demander l'annulation du bail à cause des troubles causés par le non entretien du jardin ( situé au dessous de mes fenêtres ). ce jardin sert de déchetterie ( ce qui est illégal ) et me cause différents troubles ( odeurs terribles, je ne peux pas ouvrir mes fenêtres, pollution visuelle, et tristesse pour un fervent défenseur de l'environnement comme moi ! ).

D'après la jurisprudence, " le trouble prétendument apporté par l'un des locataires à la

jouissance de l'autre donne à celui-ci une action contre le bailleur commun, sauf à ce dernier de mettre en cause l'auteur du trouble, pour faire décider, contradictoirement, s'il a ou non excédé le droit que lui conférait le contrat". En l'espèce, j'estimerais qu'il l'a excédé.

Autre possibilité : Qui concerne le non entretien de la chose louée.

Le bailleur louant au voisin un appartement avec jardin ne transférait-il pas à celui-ci l'obligation de l'entretenir de manière à ce que les autres locataires ( en l'occurence moi ) puissent jouir paisiblement de leur bien ? ( entre guillemet de ne pas s'en servir de déchetterie, et de ne pas polluer l'air que je respire )

Qu'en pensez-vous ? Merci de me répondre, moi et mon amie sommes désespérés....

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés