GUIDE DU BAILLEUR · SITUATIONS DIFFICILES

Locataire qui cause des troubles : nuisances, voisinage, comportement

Ce guide aide le bailleur dont le locataire gêne le voisinage : bruit répété, fêtes nocturnes, menaces, dégradation des parties communes. Il explique ce qui constitue un trouble au sens de la loi, comment le prouver, comment agir de façon graduée, et pourquoi vous ne devez pas rester sans réagir.

- Usage paisible : obligation du locataire
- Preuves écrites avant tout
- Congé : au moins 6 mois avant l'échéance (logement vide)
- Bailleur inactif : responsabilité possible

L'ESSENTIEL

- Votre locataire doit user paisiblement du logement : il ne doit pas troubler la tranquillité du voisinage.
- Un caractère désagréable ou des relations tendues ne suffisent pas. Seuls comptent des troubles réels, répétés ou anormaux, qui dépassent les inconvénients normaux du voisinage, et que l'on peut prouver.
- Le locataire répond aussi des troubles causés par les personnes qu'il héberge, même majeures.
- Rassemblez des preuves : plaintes écrites des voisins, attestations de témoins, mains courantes ou plaintes, constat de commissaire de justice.
- Agissez par étapes : mise en demeure, conciliation ou médiation, puis résiliation du bail par le juge ou congé pour motif légitime et sérieux en fin de bail.
- Si vous ne faites rien alors que vous êtes informé, un voisin peut engager votre responsabilité et vous demander des dommages et intérêts.

SOMMAIRE

1. Qu'est-ce qu'un trouble de voisinage ?
2. Rassembler des preuves
3. Agir par étapes
4. Mettre fin au bail
5. Si vous n'agissez pas : votre responsabilité
6. Modèles de lettres
7. Questions fréquentes
8. Dans Mes locations
9. Se faire aider
10. Sources officielles

1 Qu'est-ce qu'un trouble de voisinage ?

Le locataire doit user paisiblement du logement, conformément à sa destination, et respecter la tranquillité du voisinage (loi du 6 juillet 1989, article 7 b, et Code civil, article 1728).

La loi vise les troubles qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage : répétés, excessifs ou anormaux au regard des usages du lieu et des horaires habituels. Un locataire peu aimable, avec qui le contact est difficile, ne commet pas pour autant une faute.

Peuvent constituer un trouble

Nuisances sonores ou olfactives (appareils ou instruments bruyants à des heures inappropriées, fêtes fréquentes la nuit), menaces ou insultes régulières, agressions, harcèlement, dégradation ou encombrement des parties communes, non-respect du règlement de copropriété.

Ne constituent pas, en principe, un trouble

Les bruits de la vie courante (enfants qui jouent, meubles déplacés de temps en temps), une fête occasionnelle, des travaux en journée, un objet laissé temporairement dans les parties communes.

BON À SAVOIR

Les personnes hébergées

Votre locataire est responsable des nuisances causées par les personnes qu'il héberge, même si elles sont majeures. C'est donc à lui que vous vous adressez.

2 Rassembler des preuves

Sans preuves, aucune démarche ne pourra aboutir devant le juge. C'est à vous de prouver le manquement du locataire. Conservez tout, avec les dates.

- Les plaintes écrites des voisins (lettres, courriels) qui décrivent les faits, les dates et les heures.
- Les attestations de témoins, établies selon les règles du code de procédure civile (voir le modèle de lettre plus bas).
- Les mains courantes ou plaintes déposées par les voisins auprès de la police ou de la gendarmerie, et les interventions des forces de l'ordre, qui peuvent constater les faits (notamment le tapage nocturne) et verbaliser.
- Un constat de commissaire de justice, qui a une forte valeur de preuve.
- Les signalements du syndic, si le logement est en copropriété : les voisins passent souvent par lui.

ATTENTION

Attestation de témoin : les règles

L'attestation doit être écrite, datée et signée par son auteur. Elle indique ses nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse et profession, et ses éventuels liens avec vous ou le locataire. Elle ne porte que sur des faits que l'auteur a vus ou entendus lui-même. Elle précise qu'elle est établie pour être produite en justice et que son auteur sait qu'une fausse attestation l'expose à des sanctions pénales. Une copie d'une pièce d'identité signée est jointe. Un modèle officiel existe (formulaire cerfa 11527).

3 Agir par étapes

1 **Parlez-en au locataire**

Exposez-lui calmement les faits signalés et rappelez-lui son obligation d'usage paisible. Il n'a peut-être pas conscience de la gêne.

2 **Mettez-le en demeure**

Si les troubles continuent, envoyez une mise en demeure de faire cesser les nuisances, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de commissaire de justice. Décrivez précisément les nuisances, rappelez les démarches déjà faites et joignez les pièces (plaintes des voisins par exemple).

3

Cherchez une solution amiable

Faites appel à un conciliateur de justice (gratuit), à un médiateur (payant) ou engagez une procédure participative (payante, avec avocat obligatoire).

4

Saisissez le juge si rien ne change

Saisissez le tribunal du lieu du logement pour faire constater ou prononcer la résiliation du bail et obtenir l'expulsion. L'aide d'un avocat est recommandée.

4 Mettre fin au bail

Votre bail contient une clause résolutoire pour troubles

Certains baux prévoient leur résiliation en cas de manquement du locataire à son obligation d'usage paisible, lorsque les troubles de voisinage ont été constatés par une décision de justice. Si les démarches amiables échouent, vous saisissez le tribunal pour faire constater la résiliation et obtenir l'expulsion.

Votre bail ne contient pas cette clause

Vous demandez au juge de prononcer la résiliation du bail et l'expulsion. Vous devez prouver le manquement du locataire. Le juge apprécie librement si la faute est assez grave pour justifier la résiliation.

Le congé pour motif légitime et sérieux

À l'approche de la fin du bail, vous pouvez refuser de le renouveler en donnant congé pour motif légitime et sérieux, par exemple des nuisances de voisinage. Pour un logement vide, le locataire doit recevoir le congé au moins 6 mois avant l'échéance du bail, sinon il n'est pas valable. La lettre doit indiquer le motif. En cas de contestation, c'est à vous de prouver que le motif est fondé.

BON À SAVOIR

Comment envoyer un congé

Le congé se donne par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou par remise en main propre contre signature ou récépissé, à chacun des signataires du bail. Un simple courriel n'est pas valable.

INTERDIT

Pas d'expulsion sans juge

Même si les troubles sont graves, vous ne pouvez pas forcer le locataire à partir, entrer chez lui ou changer la serrure. Seul un commissaire de justice peut procéder à une expulsion, après une décision du juge.

5 Si vous n'agissez pas : votre responsabilité

Le propriétaire peut être tenu responsable lorsque les troubles dépassent les inconvénients normaux du voisinage et qu'il n'agit pas pour les faire cesser dès qu'il en a connaissance (loi du 6 juillet 1989, article 6-1).

- Un voisin peut vous écrire en lettre recommandée pour vous informer des nuisances et vous demander d'agir. Ce courrier marque le moment où vous êtes informé.
- Il peut ensuite saisir le tribunal pour engager votre responsabilité et obtenir des dommages et intérêts. Il doit prouver les troubles, votre inaction et son préjudice.
- En copropriété, un voisin peut même demander lui-même la résiliation du bail à votre place, par une action dite oblique (Code civil, article 1341-1).

ATTENTION

Gardez la trace de vos démarches

Conservez les copies de vos courriers au locataire et leurs accusés de réception. Ils montrent que vous avez réagi dès que vous avez été informé.

6 Modèles de lettres

Mise en demeure de faire cesser les troubles (lettre recommandée

avec avis de réception)

[Vos nom et prénom]
[Votre adresse]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du logement loué]

[Lieu], le **[date]**

Lettre recommandée avec avis de réception

Objet : mise en demeure de faire cesser des troubles de voisinage

Madame, Monsieur,

Vous êtes locataire du logement situé **[adresse du logement]** en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**.

Plusieurs voisins m'ont signalé les troubles suivants, dont vous êtes **[ou : dont les personnes que vous hébergez sont]** à l'origine :
- **[description précise des faits, par exemple : musique à fort volume après 22 heures]**
- les **[dates et heures]**

[Le cas échéant : Je vous ai déjà alerté(e) à ce sujet le (date) par (moyen), sans que la situation s'améliore.]

Je vous rappelle qu'en application de l'article 7 b de la loi du 6 juillet 1989, vous êtes tenu(e) d'user paisiblement des locaux loués. Vous êtes également responsable des agissements des personnes que vous hébergez.

Par la présente, je vous mets en demeure de faire cesser ces troubles dès réception de ce courrier.

À défaut, je serai contraint(e) d'engager les démarches prévues par la loi, qui peuvent aller jusqu'à la demande de résiliation du bail devant le juge.

Je reste disponible pour en parler avec vous. Une conciliation devant un conciliateur de justice, gratuite, est également possible.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces jointes : **[copies des plaintes ou courriers des voisins]**

Lettre à un voisin pour recueillir un témoignage

[Vos nom et prénom]
[Votre adresse]
[Votre téléphone et adresse e-mail]

[Nom et prénom du voisin]
[Adresse du voisin]

[Lieu], le **[date]**

Objet : demande d'attestation de témoin

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire du logement situé **[adresse du logement]**. Vous m'avez signalé **[ou : j'ai été informé(e)]** de troubles de voisinage provenant de ce logement.

Afin de pouvoir agir, j'ai besoin de preuves. Si vous l'acceptez, je vous serais reconnaissant(e) de rédiger une attestation de témoin. Vous pouvez utiliser le formulaire officiel cerfa 11527 (attestation de témoin), disponible sur service-public.gouv.fr, ou une feuille libre.

Pour être valable, l'attestation doit :
- indiquer vos nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse et profession ;
- préciser si vous avez un lien de parenté, d'alliance, de travail ou d'intérêt avec moi ou avec le locataire ;
- décrire uniquement les faits que vous avez vous-même constatés (nature des troubles, dates, heures, durée) ;
- mentionner qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que vous savez qu'une fausse attestation vous expose à des sanctions pénales ;
- être écrite, datée et signée de votre main ;
- être accompagnée de la copie d'une pièce d'identité comportant votre signature.

Votre témoignage reste libre : vous n'êtes pas obligé(e) de le donner. Il ne servira qu'à faire cesser ces troubles.

Je vous remercie par avance et reste à votre disposition pour toute question.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

7 Questions fréquentes

Mon locataire est désagréable avec moi et avec les voisins, puis-je résilier son bail ?

Non, pas pour ce seul motif. Il faut des troubles réels, répétés ou anormaux, qui dépassent les inconvénients normaux du voisinage, et des preuves. Des menaces ou insultes régulières peuvent en revanche constituer un trouble.

Les nuisances viennent d'un ami hébergé par mon locataire. À qui dois-je m'adresser ?

À votre locataire. Il répond des troubles causés par les personnes qu'il héberge, même majeures.

Un voisin me menace de procès. Que faire ?

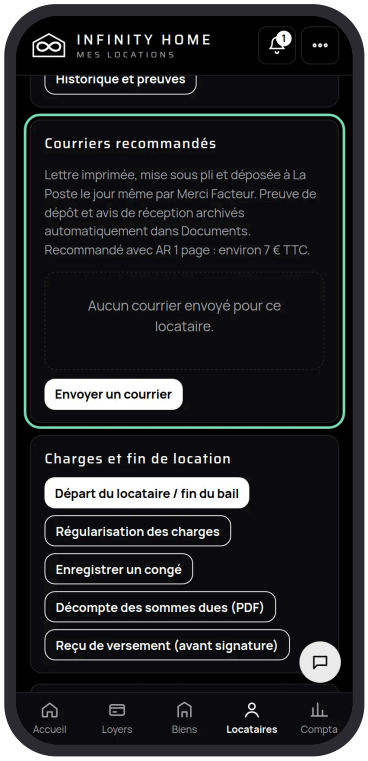
Agissez sans attendre : mettez votre locataire en demeure, gardez les copies et les accusés de réception, et informez le voisin des démarches engagées. Le propriétaire qui ne fait rien peut être condamné à des dommages et intérêts.

Puis-je simplement ne pas renouveler le bail ?

Oui, en donnant congé pour motif légitime et sérieux. Pour un logement vide, le locataire doit le recevoir au moins 6 mois avant l'échéance. Vous devrez prouver les nuisances si le locataire conteste.

8 Dans Mes locations

- Sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), rubrique « Courriers recommandés », le bouton « Envoyer un courrier » envoie la mise en demeure en lettre recommandée par La Poste.
- L'« Historique des envois », en bas de la fiche, montre que vous avez réagi dès que vous avez été informé.
- Rangez les plaintes des voisins, les attestations et les constats dans la rubrique « Documents » de la fiche (« Ajouter un document »).
- Pour un congé à l'échéance du bail, utilisez « Enregistrer un congé » dans la rubrique « Charges et fin de location ».



Fiche du locataire : « Courriers recommandés »

9 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

10 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Le propriétaire est-il responsable des nuisances causées par son locataire ? · version du 14 septembre 2026
2. Service Public – Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur) · version du 1er juin 2026
3. Service Public – Comment témoigner dans un procès civil ? · version du 5 juin 2026
4. Service Public – Modèle d'attestation de témoin (cerfa 11527)
5. Légifrance – Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (articles 4 g, 6-1, 7 b)

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.

Mes locations · INFINITY HOME SYSTEMS · Tous les guides pratiques · Mentions légales