



Nuisance olfactive et vision horrible

Par **GENTIANES13011**, le **18/05/2017** à **17:13**

Bonjour,
Je suis confronté depuis plusieurs mois à un locataire peu scrupuleux et surtout irrespectueux envers mes autres locataires logeant dans le même immeuble.
Cette famille possède 2 chiens Rottweiler, ceux-ci défèquent dans le jardin et ils ne ramassent pas leurs déjections.
L'odeur est insoutenable lorsque nous nous approchons, et cela provoque de graves nuisances aux autres locataires:
- Ils ne peuvent pas profiter de leurs terrasses respectives
- Prolifération de grosses mouches à merde de partout.
Le jardin est devenu une horreur tellement des excréments jonchent le sol.
Je les ai alerté verbalement à maintes reprises, mais rien n'y fait.
Je dois prochainement faire visiter un logement pour sa location, et j'ai peur que des personnes intéressées partent en courant lorsqu'ils verront le décor et sentiront les odeurs.
Que puis-je faire ou entreprendre pour que cela cesse ?
Merci pour vos conseils.
CDLT.

Par **morobar**, le **18/05/2017** à **18:19**

Bonjour,
[citation]Je les ai alerté verbalement à maintes reprises, mais rien n'y fait.[/citation]
Autant dire que vous n'avez rien fait.
Apparemment le bail semble être rompu.
Je soupçonne un état des lieux difficile et vous devriez envisager la prestation d'un huissier.
Pour le jardin il faudra passer le motoculteur.
La prochaine fois vous rédigerez un bail interdisant la possession de chiens de 1ère catégorie qui ne sont pas considérés comme animaux de compagnie;

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022319365&cidTexte=LEGI>

Par **morobar**, le **18/05/2017** à **19:17**

Bonsoir,
Je viens de relire, et j'ai fait peut-être fait une erreur d'interprétation de l'information sur une prochaine visite de candidats locataires.
Si ce n'est pas le bail concerné qui serait rompu, vous avez intérêt à commencer par envoyer des LR/AR concernant les déjections et les nuisances apportées à la collectivité.
Il faut leur demander de nettoyer les déjections, imposer le port de muselières et de laisser dans le jardin...
Et peut-être vérifier à la mairie la réalité des déclarations obligatoires.

Par **GENTIANES13011**, le **18/05/2017** à **21:58**

Bonsoir morobar et merci pour votre réponse.
C'est bien un autre logement qui s'est libéré, et que je vais faire visiter, craignant que des personnes intéressées s'enfuient dès qu'ils verront le décor.
Pour la vue, je vais installer un brise-vue, mais impossible d'éviter les odeurs...
En ce qui concerne ces locataires indécents, ils m'ont donné beaucoup de "fils à retordre" depuis le début du bail.
En effet, ils n'ont jamais réglé les loyers dans les temps, préférant changer leurs voitures et leurs motos comme on change de chemises, et pas des moindres...voiture de luxe, 2ème voiture pour Madame, moto grosse cylindrée, week-end aux skis, voyages, etc, etc.
Dernièrement, je leur ai notifié dans les temps requis et par huissier que leur bail qui prend fin dans 3 mois ne serait pas renouvelé pour motif de reprise du logement pour un de mes enfants.
Ils m'ont déjà averti que s'ils ne trouvent rien, et bien ils resteraient quand même jusqu'à ce qu'ils trouvent...
Vous me conseillez de leur adresser des RAR, mais ils ne vont pas les chercher. Quand je leur parle calmement, lui le mari, crie plus fort que moi et ne me laisse pas en placer une, en ayant à mon égard un air condescendant.
Sans parler de leurs affaires personnelles stockées dans les parties communes tellement leur cave est pleine:
couloir des caves encombré, vieilles batteries et pièces autos sur le parking, etc, etc...
J'ai une agence qui gère, mais j'ai franchement l'impression qu'elle ne prend pas les mesures qui s'imposent.
Bref, je ne sais pas ce que je dois faire et quelles mesures à adoptées s'ils ne partent pas à la fin du bail.
Merci pour vos conseils...

Par **GENTIANES13011**, le **19/05/2017** à **07:16**

En fait, ils témoignent manifestement une mauvaise volonté constante de régler leur loyer, qui pour eux, ne fait pas partie de leur priorité.
Mes autres locataires, des retraités, ne disent mot car ils en ont peur...
Vos conseils me seront très utiles !!! Merci d'avance.
CDLT.

Par **Lag0**, le **19/05/2017** à **07:44**

Bonjour,
Le jardin dont vous parlez est-il privatif ou partie commune ?
Si partie commune, vous prenez une entreprise pour nettoyer et vous en répartissez le cout dans les charges de tous les locataires.

Par **morobar**, le **19/05/2017 à 08:21**

Bonjour,
La détention de ce genre de chiens est soumise à autorisation.
Ne pas hésiter à vérifier auprès de la mairie l'existence de ces autorisations.
Pour le reste vous auriez dû confier le dossier il y a longtemps à l'huissier plutôt qu'émettre des remontrances verbales.

Par **GENTIANES13011**, le **19/05/2017 à 08:47**

Merci Lag0 et morobar pour votre réponse.
Pour ce qui est des autorisations de la mairie au sujet des chiens, je vais m'y employer.
Le jardin est privatif, chacun des locataires jouissent de 80 m² environ de verdure clôturés.
A part que les personnes concernées n'ont plus de verdure mais des trous de partout, semblable à un champ de mines.
Le grillage est massacré, rafistolé de ci et de ça pour boucher les trous...
Que me conseillez-vous de faire, tout en restant dans la plus stricte légalité, sachant que leurs familles possèdent des propriétés qu'ils louent, ils doivent connaître les lois aussi bien que nous...
Leur bail expire au 31/08/2017, ils m'ont clairement dit qu'ils resteraient de gré ou de force s'ils n'avaient pas trouvé.
J'ai peur d'être coincé car la période d'hiver débute en octobre, et j'ai peur de me les cogner jusqu'en mars...
Merci.

Par **morobar**, le **19/05/2017 à 09:34**

Il n'y a pas de trêve hivernale pour un occupant sans droit ni titre.
Mais le juge peut accorder des délais selon la motivation...
C'est le juge d'instance qui est compétent.
Pensez à organiser l'état des lieux (voir votre huissier pour les délais d'organisation).
Dès le 1er septembre, en cas d'occupation, direction l'avocat du secteur spécialisé en droit immobilier.

Par **GENTIANES13011**, le **19/05/2017 à 12:04**

En attendant, puis-je faire établir un constat d'huissier pour les nuisances énumérées, ainsi que l'appropriation des parties communes ?

Par **Tisuisse**, le **19/05/2017 à 14:53**

Bonjour,
C'est même par là que vous auriez dû commencer car le constat d'huissier aurait dû être fait dès le départ. N'hésitez plus, faites le rapidement sans avertir ce locataire.
Par ailleurs, voyez rapidement avec votre mairie si ces locataires ont déclaré la détention de ces chiens de première catégorie.

Par **GENTIANES13011**, le **20/05/2017** à **07:27**

Bonjour Tisuisse et merci pour vos remarques.
En effet, j'ai été trop patient avec eux et je me rends compte maintenant cela ne paie pas...
Je vais me rapprocher de mon agence qui gère mes logements et "taper des poings sur la table"...
Je vous tiendrez informé du suivi de cette affaire.
CDLT.

Par **Tisuisse**, le **20/05/2017** à **08:02**

La première chose à faire, et cela vous a déjà été dit, c'est un constat par huissier de justice car, avec le constat en mains, l'agence immobilière et le propriétaire ne pourront plus se défilier. Le constat fera foi devant un juge et ils le savent bien. Surtout, ne rien annoncé à ce voisin afin qu'il ne nettoyez pas avant la visite de l'huissier et qu'ils ne puissent pas nier les saletés et les odeurs des chiens.
La seconde chose à faire est de se rendre en mairie pour savoir si ces chiens sont bien de 1ère catégorie et, dans l'affirmative, s'ils ont été déclarés en mairie par le propriétaire. Si ce n'est pas le cas, le maire pourra alors intervenir et dresser procès verbal, avec amende, à l'encontre des propriétaires.