

# **Vous souffrez de troubles du voisinage, quels recours auprès du bailleur ?**

19 mai 2022

Les bénévoles d'INDECOSA-CGT sont souvent consultés sur les questions de logement, des questions liées aux charges, aux réparations locatives, bref des litiges entre locataires et bailleurs. Mais parfois, la difficulté exposée oppose des voisins habitant le même immeuble. Et souvent le bruit est au cœur du problème. N'est-ce pas là un simple conflit entre particuliers ? Votre association de consommateurs peut-elle cependant vous aider ? La réponse est oui, car au-delà de votre droit à évoluer dans un **cadre de vie harmonieux**, il est question ici de **votre santé** tant il est avéré que l'excès de bruit peut altérer le sommeil, l'organisme en général jusqu'à impacter votre propre comportement (fatigue, déprime, agressivité...). Les bénévoles peuvent vous orienter vers les bons interlocuteurs et l'un d'eux sera **votre bailleur** si vous êtes locataire.

Habiter un immeuble collectif oblige, plus qu'ailleurs, à veiller à **nos bruits de comportement**.

Mais comment concilier notre liberté individuelle (je suis chez moi, je fais ce que je veux) et la nécessaire attention que l'on doit porter à celle de son voisin (il est chez lui, il a le droit d'y vivre en paix). Quelles sont les règles exactement, quel rôle peut jouer le bailleur dans ce type de différend et quelles démarches entreprendre pour régler le litige ?

## **Bruits de comportement, quelles sont les règles ?**

Tout le monde le sait bien, en matière de **bruit**, il existe une **réglementation**. Ainsi, les bruits de nuit, entre 22 h et 7 h du matin, sont constitutifs de **tapage nocturne** (articles R. 1336-4 et suivants du code de la santé publique). Pour ceux-là, la victime pensera à faire intervenir les forces de l'ordre. Une fois, deux fois ...sans pour autant mettre un terme au problème, parfois.

Mais il n'y a pas que nos nuits qui sont protégées par la loi. Le **code de la santé publique** dispose qu'« *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.* » (Article R1336-5).

Ainsi, si des bruits en journée sont **répétitifs, intenses ou qu'ils durent dans le temps**, ils pourront être qualifiés de « *troubles de voisinage* ».

Exemple : votre voisin laisse son chien enfermé dans l'appartement toute la journée et il aboie sans arrêt.

## Quel rôle peut jouer un bailleur ?

Lorsque vous avez la **qualité de locataire**, n'hésitez pas à solliciter l'intervention de votre bailleur. Plusieurs textes de loi vous le permettent. Le code civil, la loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs et le code de la construction et de l'habitation pour les logements sociaux.

□ **Le code civil**, droit commun des contrats :

□ L'article 1719 du code civil dispose que « **Le bailleur est obligé**, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : ... 3° **D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail** ». Ainsi, la victime du bruit peut mobiliser son bailleur.

□ L'article 1729 dispose quant à lui que « *Si le preneur n'utilise pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.* ». Ainsi le bailleur du locataire fautif peut agir.

□ **La loi du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs

Face à un locataire bruyant, vous pourrez utilement rappeler que cette loi dispose, article 6-1 qu'« **Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux** ».

Car un locataire a bien l'obligation « *D'utiliser paisiblement des locaux loués suivant*

*la destination qui leur a été donnée par le contrat de location » (article 7 b).*

#### □ **Le code de la construction et de l'habitation :**

Si l'auteur des troubles est **locataire d'un logement HLM**, ce code prévoit une disposition particulière en cas de troubles de jouissance. L'article L442-4-1 disposant qu'« *En cas de non-respect ... et **mise en demeure** de se conformer à cette obligation restée infructueuse,*

***il peut être adressé au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.***

***En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail. »***

Attention ! Le bailleur peut offrir de reloger le fautif, il n'est donc pas obligé de le faire et peut parfaitement décider de demander la résiliation du bail au juge !

### **Quelles démarches entreprendre pour régler le litige ?**

□ **Dialoguer.** Certains bruits de comportement peuvent être réduits ou planifiés pour peu qu'on en discute. Ainsi, un voisin qui dispose de matériel de sport pourra installer des protections pour qu'il y ait moins de bruits de choc par exemple. Un musicien pourra s'exercer à des horaires convenus (et pas toute la journée). Des aménagements acoustiques peuvent faire la différence. Un peu de tolérance d'un côté, des efforts de l'autre et la situation peut s'apaiser. Mais si la discussion ne suffit pas, il conviendra de poser le différend **par écrit**. En adressant **des courriers ou des mails**.

□ **Prouver les nuisances.** Les troubles du voisinage doivent être démontrés, sinon, ce sera parole contre parole. D'autres voisins pourraient-ils attester des bruits de comportement ? **Avoir des preuves** sera indispensable. Il faut **pouvoir justifier** la demande par un constat de nuisances sonores constatées par la police ou par des témoignages concordants (avec attestations jointes). Autre possibilité : un constat d'huissier de justice mais ce n'est pas gratuit. C'est le moment de vérifier si vous disposez d'une garantie « protection juridique » et de l'activer. Avez-vous un renfort de garantie de type « honoraires d'expert » qui réglerait la facture ? Relisez votre contrat d'assurance multirisque habitation.

□ **Informez votre bailleur.** Il doit vous assurer une jouissance paisible. Il peut

faire lui-même une **mise en demeure aux voisins** pour que les bruits cessent. S'il s'agit de l'un de ses copropriétaires, il pourra agir. Si d'aventure, il est à la fois votre bailleur et celui du locataire du dessus, ce sera encore plus simple.

□ **Informez le bailleur du voisin.** Votre bailleur doit informer le propriétaire du fautif que son locataire **engendre des nuisances** et que s'il n'engage pas des démarches pour exiger que cela cesse, sa responsabilité pourra être engagée. Une démarche que vous pouvez faire également si vous avez le nom et l'adresse du bailleur en question (pas toujours) par lettre recommandée avec AR.

□ **Une conciliation devra être tentée.** Pensez au **conciliateur de justice**. Auxiliaire de justice bénévole, il peut se déplacer et tenter de trouver une solution au conflit, rétablir la communication, proposer des solutions, rappeler les droits de chacun.

Après tout « *Lorsque la demande tend au paiement d'une somme n'excédant pas un certain montant ou est **relative à un conflit de voisinage ou à un trouble anormal de voisinage**, la saisine du tribunal judiciaire doit, à **peine d'irrecevabilité** que le juge peut prononcer d'office, être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation, ou d'une tentative de procédure participative* » ( loi de modernisation de la justice). La conciliation est de toute façon une excellente solution dans les litiges qui ont un tel impact relationnel. Ce n'est pas le seul mode alternatif de règlement que vous pourriez tenter, mais celui-là est gratuit.

## **Dernière étape : la saisine du juge**

Quand le juge est saisi (il faut s'adresser au tribunal judiciaire), il apprécie souverainement en fonction des faits et des preuves. Le voisin pourra voir sa responsabilité retenue en premier lieu car c'est lui l'auteur des nuisances sonores. Mais pas seulement. Le bailleur pourrait être tenu responsable également s'il n'a pas engagé les démarches adaptées pour faire cesser le trouble.

Ainsi la Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur la responsabilité d'un bailleur social pour des nuisances sonores nocturnes causées par les locataires du dessus (Cour de cassation, Chambre civile 3 du 8 mars 2018, 17-12.536).

En l'espèce, le bailleur avait réagi en adressant **plusieurs courriers**

**recommandés** aux locataires bruyants, sans effet. Était-ce une réaction suffisante pour respecter son obligation d'assurer une jouissance paisible au locataire plaignant ? C'est ce qu'avait estimé la Cour d'Appel pour qui « *ces diligences apparaissent adaptées et suffisantes, sans qu'il puisse être reproché au bailleur de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail* ».

La Cour suprême a cassé la décision considérant que « *le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires ou occupants de l'immeuble et n'est exonéré de cette responsabilité **qu'en cas de force majeure*** ». Une procédure d'expulsion aurait dû être entamée.

**Pour résumer** : Un bailleur, du parc privé ou social, est responsable vis à vis de son locataire des troubles de jouissance causés par les autres locataires ou occupants de l'immeuble, sur la base de l'article 1719, 3° du code civil **sans même qu'une clause du bail ne le prévoie expressément**.

Lorsque les nuisances persistent, un bailleur dispose d'un outil terrible, il peut faire constater la **résiliation du bail pour motif légitime**, jusqu'à obtenir **l'expulsion du locataire**. Une arme que nous voudrions purement dissuasive, tant elle peut être redoutable.

Concilier en amont est toujours préférable. Évidemment.

**Une association de locataires** peut être un **relais** pour faciliter le dialogue et rappeler à chacun ses droits et ses obligations. Son action vis-à-vis des bailleurs, notamment sociaux, peut s'avérer précieuse.

**Les membres d'INDECOSA-CGT et les administrateurs « représentants des locataires » participent activement aux conseils de concertation locative organisés sur les territoires avec ces bailleurs.** Ils peuvent s'emparer de vos préoccupations liées au cadre de vie, aux travaux, aux réhabilitations... Car parfois un débat sur le « vivre ensemble », la qualité des structures et les nécessaires améliorations du bâti devront être portées. Il y a des situations où le problème n'est pas lié uniquement à des bruits anormaux de comportement.

**Po/ INDECOSA-CGT**

*INFO Pratique N°18 - 18 mai 2022 - Trouble du voisinage, quels recours ?*