

Association Antibruit de Voisinage

A.Ab.V.

Prévention – Santé – Environnement - Conseils

Association agréée de Protection de l'Environnement

Membre du Conseil National du Bruit

Chers Adhérents,

Les bruits classés sous la rubrique « **bruits d'immeubles** » (y compris ceux des maisons mitoyennes) auxquels vous êtes malheureusement confrontés, constituent la source de nuisances sonores la plus courante que nous connaissons.

C'est pourquoi, pour vous guider, nous avons constitué, pour vous, ce présent dossier. Nous vous conseillons de le lire soigneusement, de vous en imprégner, et d'en tirer les informations et conclusions qui vous aideront à faire avancer votre affaire.

Vous trouverez ci-après :

- Introduction aux bruits d'immeubles
- fiche <1> : les bruits d'impacts
- fiche <2> : la modification du revêtement des sols
- fiche <3> : le rôle des Syndics
- fiche <4> : le rôle du Maire
- fiche <5> : les réflexions d'un notaire
- fiche <6> : annexe au bail à signer
- fiche <7> : Bruit et justice : les pièges à éviter
- l'organigramme général du traitement des troubles de voisinage, préconisé par l'A.Ab.V.

Ce dossier sera complété et amélioré à partir du retour d'expérience que vous nous communiquerez. N'hésitez pas à nous faire part de votre avis !

Nous vous en souhaitons une bonne et fructueuse lecture.

L'équipe de l'A.Ab.V.
janvier 2015

PS : en ouvrant ce pdf avec Adobe Acrobat Reader vous bénéficierez des liens internes dynamiques

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

BRUITS D'IMMEUBLES

Que vous habitiez en immeuble ou en maison mitoyenne, vous êtes concernés par ces bruits, nocturnes ou diurnes. Il y a deux cas distincts qui peuvent toutefois, et bien malheureusement, se superposer : les bruits de comportements et ceux dus à une mauvaise insonorisation.

1 - BRUITS DE COMPORTEMENTS

Vos voisins savent qu'ils vous gênent, qu'ils vous réveillent la nuit... mais ne veulent pas changer leurs habitudes.

Les sources des nuisances sonores peuvent être tellement variées qu'il est impossible d'en faire une liste exhaustive. En voici quelques exemples traditionnels :

- bruits d'impact : par exemple on n'enlève pas ses chaussures (voir réf. <1>)
- meubles traînés
- ménage fait à toute heure
- la musique et/ou la télévision poussées à des niveaux sonores anormaux
- les fêtes, soirées bruyantes occasionnelles ou régulières tardives
- le chien aboie
- le lave-linge est mal calé et vibre contre le mur
- on hurle, crie, se dispute à toute heure du jour ou de la nuit.

La règle générale pour en venir à bout:

- les démarches amiables et le courrier simple où seront suggérées quelques solutions simples (patins sous les pieds de chaises, moquette, graisser les tiroirs, collier anti-aboiement pour le chien ou proposition de le garder en l'absence des maîtres, etc ...)
- puis le courrier recommandé avec AR
- l'appel au syndic (voir réf. <3>), à la municipalité (voir réf. <4>), aux propriétaires du logement et à l'A.Ab.V.
- le constat des forces de l'ordre.

Attention : il revient toujours au plaignant d'apporter les preuves :

1. de l'existence réelle des nuisances qu'il subit
2. que ces nuisances sont ANORMALES dans leur intensité **ou** leur durée **ou** leur répétition.

CE N'EST PAS FACILE !

COURAGE !

2 - BRUITS DUS A UNE MAUVAISE INSONORISATION

Si votre immeuble (ou votre maison mitoyenne) est mal insonorisé : vous entendez le bruit des interrupteurs électriques, les bruits de tuyauterie, le voisin qui étrenne ... là ce n'est pas uniquement de la faute d'autrui (bien que votre voisin soit tenu d'adapter son comportement à la mauvaise insonorisation du bâtiment) mais aussi la faute de la construction elle-même.

En revanche si un copropriétaire a remplacé une moquette par un revêtement dur, sa responsabilité peut être engagée (voir réf. <2>).

Le problème de la mauvaise insonorisation est à traiter avec les propriétaires ou le gestionnaire du logement, le syndic, le conseil syndical ... L'A.Ab.V. vous y aidera.

Tout problème a sa solution technique mais elle n'est ni gratuite, ni simple en matière d'immeuble : il est bien souvent inutile de ne faire insonoriser que son plafond ou le mur mitoyen, car le bruit passe par des chemins détournés, voici le conseil de l'A.Ab.V. :

AVANT toute chose, et avant d'engager des frais qui risquent de s'avérer inutiles, prenez conseil auprès d'un acousticien dont vous trouverez l'adresse sur l'annuaire du téléphone ou sur le site des Pages Jaunes.

Voir également le site du Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (C.I.D.B.) : www.bruit.fr pour obtenir des informations sur ce sujet

A noter : Il est possible d'obtenir des aides financières pour certains travaux d'isolation phonique !

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

<1> BRUITS D'IMPACT CONSTITUTIFS D'INCONVÉNIENTS ANORMAUX DE VOISINAGE

La perception excessive de bruits d'impact peut aussi provenir du comportement d'un occupant en-dehors de toute modification du revêtement de sol. Dans ce cas, les juges apprécient l'anormalité du trouble en fonction des critères classiques de la **théorie des inconconvénients anormaux de voisinage**: intensité ou répétition ou durée, lieu où se produit le bruit.

Ainsi, la Cour d'Appel de DIJON a pu retenir l'existence de troubles anormaux de voisinage caractérisés par la nature, l'intensité, la répétition, le caractère diurne et nocturne des bruits, les juges relevant également la volonté de nuire à la tranquillité des occupants du logement inférieur (C.A. de Dijon, 29 janv. 1998, Torres, *Juris-Data* n° 040525).

Au contraire, les bruits provoqués par les enfants jouant dans l'appartement du dessus étant instantanés, accidentels ou imprévus ne peuvent constituer un trouble anormal car ils correspondent aux nuisances inhérentes à la vie dans un immeuble (C.A. de Paris, 11 mai 1994, Briol, *Juris-Data* n° 022218). **Une nuance sera toutefois apportée dans le cas de bruits d'enfants issus d'une garde professionnelle (type "nounou") où il incombe à la nourrice de prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas laisser les enfants provoquer des troubles excessifs. Mais il faut savoir qu'une seule juridiction a retenu ce type de responsabilité. De plus le droit des enfants à jouer n'implique pas celui de ne pas se soucier des voisins. Tout est une affaire de cadrage et de bon sens dans une éducation responsable. Le tout est de le faire reconnaître...**

Il en est de même des bruits d'enfants jouant pendant les vacances, les juges relevant que la preuve d'un trouble anormal n'était pas établie car les bruits étaient inhérents à la présence d'une famille ayant trois enfants (CA d'Aix en Provence, 28 mars 1995, La Hutte, *Juris-Data* n° 046396).

La charge de la preuve du caractère anormal des nuisances sonores **incombe aux victimes** (Cass. 2^{ème} civ. 9 juill. 1997, M. Regnard, n°96-10.109).

Cette preuve peut être rapportée par les conclusions d'experts en acoustique, d'huissiers ou constats des Forces de l'Ordre, dans une moindre mesure par les attestations des témoins (C.A. de Versailles, 24 avril 1995, Epx Vincenti, n° 9746/93). Les attestations de témoins sont utiles mais non suffisantes.

Pour pouvoir condamner une personne sur le fondement de trouble anormal de voisinage, les juges doivent préciser en quoi ces troubles excédaient les inconconvénients normaux de voisinage.

Tel n'est pas le cas lorsqu'une Cour d'appel se fonde seulement sur le fait que les personnes circulaient sur un plancher dépourvu d'isolation phonique exigée par la réglementation (Cass. 3^{ème} civ., 5 oct. 1994, M. Guerci, ; Bull. civ, III n° 8 ; D. 1994, IR, n° 38, p. 246 ; J.C.P.1994, éd. G., IV, n° 2403, p. 315 ; J.C.P. 1995, éd. N., II, n° 15 et 16 ; Gaz. Pal. du 7-8 fév. 1996, n° 38 et 39; Gaz. Pal. du 7-8 avril 1995, n° 97 et 98).

Ce principe est constamment réaffirmé par la Cour de Cassation.

En revanche, ils ne peuvent rejeter les prétentions des victimes en retenant seulement qu'il n'est pas prouvé que les bruits excédaient la norme légale admissible sans rechercher si ces bruits n'excédaient pas les inconconvénients normaux de voisinage (Cass. 2^{ème} civ, 9 juill. 1997, M. Regnard, n° 96-10.109).

La théorie jurisprudentielle des inconconvénients anormaux de voisinage appliquée aux bruits d'impact concerne tous les occupants, qu'ils soient copropriétaires, locataires, etc.

L'ancienneté de l'immeuble, son absence d'insonorisation ne peut justifier les troubles résultants des bruits de talons, déplacement de meubles, etc.

Au contraire, les occupants de l'immeuble doivent adapter leur comportement à cette situation afin de ne pas causer de troubles anormaux à leurs voisins (C.A de Paris, 1er juill, 1997, Saint.Laut, *Juris-Data* n° 021695).

La responsabilité pour troubles anormaux de voisinage est une responsabilité sans faute, par conséquent le propriétaire d'une salle de danse ne peut invoquer le fait d'un tiers (danseur) pour s'exonérer de sa responsabilité (C.A. de Paris, 5 juin 1996, Messian, *Juris-Data* n° 21240).

Ainsi, de façon générale, les bruits d'impact liés au comportement des personnes seront réparés par l'allocation de dommages et intérêts, mais les juges ne pourront, pour autant leur interdire de faire cesser tout bruit, au motif qu'il s'agirait d'une mesure trop générale et incontrôlable (C.A. de Dijon, 29 janv. 1998. Torres, *Juris-Data* n° 040525).

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

<2> MODIFICATION DU REVÊTEMENT DES SOLS DETERIORANT L'ISOLATION ACOUSTIQUE

Il s'agit, généralement, d'un copropriétaire qui retire une moquette d'origine, au profit d'un revêtement dur, de type parquet, carrelage, etc...

Cette modification peut survenir à tout moment que ce soit dès l'origine d'une vente en état futur d'achèvement, lors du contrat de réservation, ou plus tard au cours de l'occupation.

Ces modifications constituent, le plus souvent, une infraction, spécifique ou non, au règlement de copropriété.

Ces modifications peuvent aussi être considérées comme la violation d'un engagement contractuel, ou simplement caractériser un inconvénient anormal de voisinage.

Elles donnent lieu à des sanctions

1. - Infractions aux clauses spécifiques du règlement de copropriété

Par essence, un revêtement de sol est une partie privative dont la modification ne suscite aucune autorisation de la copropriété. Cependant le règlement de copropriété, surtout dans les années récentes, peut prévoir des conditions relatives aux modifications des revêtements de sols susceptibles d'affecter l'isolation acoustique de l'immeuble : dans ce cas le copropriétaire doit préalablement demander l'autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, ou, pour le moins, du Syndic de copropriété et le nouveau revêtement doit présenter des qualités d'isolation acoustique au moins égales à celles du revêtement initial

La Cour de Cassation a ainsi reconnu la faute du copropriétaire qui avait remplacé le revêtement initial sans obtenir préalablement l'autorisation du syndic (Cass. 3^e civ., 17 déco 1996, Mme Drouin, n° 95-10.699). L'arrêt de la Cour d'Appel de Paris, rendu par la suite, a précisé que l'absence d'inconvénients anormaux de voisinage était sans incidence, la violation du règlement de copropriété constituant une faute supposant une réparation (C.A. de Paris, 17 Juin 1998, Riet, *Juris-Data* n° 021483).

Le plus souvent c'est sur le fondement de la dégradation de l'isolation initiale que l'infraction au règlement de copropriété va être relevée.

Dès lors, un copropriétaire commet une faute en remplaçant le revêtement initial par un autre diminuant l'isolation phonique prévu par le règlement de copropriété alors même que les matériaux utilisés apportaient un isolement conforme à la réglementation (C.A. de Paris., 8 Avril 1999. Epx Servan. *Loyers et copr.*, nov. 1999, n° 276). Est ainsi admise la prévalence du règlement de copropriété sur les règles légales.

Lorsque le règlement prévoyait simplement que les nouveaux revêtements ne doivent pas diminuer l'isolation phonique initiale les juges, pour constater l'infraction au règlement, doivent vérifier que les qualités d'isolation phonique ne sont pas diminuées. Ils n'ont pas à déterminer la nature du revêtement à utiliser, ni la technique à mettre en œuvre (T.G.I. de Créteil, 6 déco 1994, M. Nehel, n° 11281/93).

L'importance du règlement de copropriété est telle qu'il doit être respecté, même si le syndicat des copropriétaires n'a pas encore été créé (CA de Versailles, 10 nov. 1995, Consorts Ghnassia, n° 11433/92).

Ou encore un copropriétaire sera fondé à agir alors qu'il ne subit pas directement le trouble car son action a pour but de faire respecter le règlement de copropriété (C.A. de Nancy, 18 oct. 1999, Thiebaut, *Juris-Data* n° 105848).

2. - Infraction aux clauses générales du règlement de copropriété

Les règlements de copropriétés ne prévoient pas toujours des clauses précises relatives aux modifications des sols. Néanmoins, la victime du trouble peut invoquer la violation de la règle générale contenue dans le règlement et stipulant que les occupants ne doivent rien faire qui puisse nuire aux droits et à la tranquillité des autres copropriétaires.

Viola ainsi un règlement de copropriété qui stipulait qu'il "ne pourra être rien fait qui puisse gêner les autres copropriétaires par le bruit " la société qui organise des concerts et dont le tapage des clients sur le parquet se répercute dans tout l'immeuble (Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} déc. 1999, Sté RAID, n° 98-14.040).

Bien que ne constituant pas une infraction à une clause spécifique, il est retenu que l'enlèvement de la moquette au profit de parquet représente un abus de droit et compromet la tranquillité des autres copropriétaires (C.A. de Versailles, 2 mars 1999. M. Zammito, n° 97/00009301).

L'importance du règlement de copropriété est ainsi constamment rappelée par les tribunaux.

C'est pourquoi le fait qu'un copropriétaire ait obtenu préalablement aux modifications des revêtements de sols, une autorisation du syndic de copropriété, ne pourra pour autant l'exonérer de sa responsabilité (C.A. de Paris; 18 fév. 1999, Cartier, *Juris-Data*, n° 020344).

La force du règlement de copropriété a toutefois une limite : ce règlement ne pourra, en effet, être utilement invoqué qu'en cas de bruits anormaux (C.A. de Nancy, 24 déc. 1993, Helderbach, *Juris-Data* n° 050774).

<3>ROLE DES SYNDICS

En acceptant d'acquiescer un logement dans une copropriété, chaque propriétaire signe un règlement intérieur qu'il se doit de respecter, **qu'il soit résident ou non**.

Ce règlement sera considéré comme violé si les troubles sont reconnus avérés au sens de la Loi.

- Un règlement intérieur valide n'est qu'une réécriture simplifiée, circonscrite de la loi, accessible à tous. S'il n'est pas en adéquation avec la loi, il ne vaut pas force de loi dans la résidence.
- Le syndic n'a aucun « *pouvoir de police* », si par police, on entend « *répression* »
- Si le syndic n'a aucun pouvoir répressif, il a **toutefois un pouvoir dissuasif et un devoir de signalement de manquements au règlement intérieur** (et du même coup à la Loi).

Pour ce faire, **le syndic écrit** aux bruiteurs s'ils sont copropriétaires, sinon aux propriétaires du logement, en LRAR où il relate les informations en sa possession et demande des précisions. En effet, le copropriétaire bailleur est responsable vis-à-vis **du copropriétaire victime** mais aussi envers **le syndicat des copropriétaires pour les infractions** au règlement de copropriété **ou les nuisances** commises par son locataire comme si c'était lui qui en était l'auteur.

Conseils de l'A.Ab.V. aux adhérents :

➔ *Faire un courrier en Lettre Recommandée avec AR au syndic et au conseil syndical pour :*

1. *l'informer des nuisances subies avec toutes précisions utiles (dates, horaires, qui, quoi, comment, etc.) en produisant si possible des témoignages de voisins ou autres témoins*
2. *lui demander expressément d'écrire au propriétaire du logement et au bruteur s'il s'agit d'un locataire,*
3. *lui demander de vous remettre copie de ses courriers, des AR ainsi que les réponses reçues,*
4. *et lui demander de mettre le problème à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale des copropriétaires.*

Car le syndicat *ne peut engager de frais judiciaires sans vote de l'AG*. Le syndic fera donc voter en Assemblée générale une autorisation claire et précise pour agir en justice contre un fauteur de troubles qui *nuît à la copropriété dans son ensemble*. A défaut, l'action sera irrecevable en justice. Mais il faut savoir que c'est généralement assez difficile à obtenir. A défaut d'une telle autorisation vous serez contraint d'agir à titre personnel.

Si l'assignation en justice est votée, le syndic doit engager l'action pour faire respecter le règlement de copropriété.

Il adressera alors une mise en demeure (lettre recommandée avec accusé de réception) au propriétaire en lui rappelant ses devoirs en tant que copropriétaire. Il peut rappeler dans son courrier que, conformément à l'article 6-1 de la loi du 6/07/1989, la responsabilité du propriétaire peut être engagée en cas de troubles de jouissance causés par les personnes qui occupent ses locaux. Il rappelle les faits reprochés au locataire.

Si le trouble persiste, il est possible d'engager la responsabilité du bailleur pour non respect du règlement de copropriété et, en dernier recours, d'agir à sa place à l'encontre du locataire. Dans ce cas, le syndicat peut se substituer à lui pour solliciter par la voie de l'action oblique¹ la résiliation du bail en justice.

¹ *L'action oblique découle du principe édicté par l'article 1166 du Code Civil. Elle peut être exercée, par exemple, par un syndicat de copropriétaires pour faire cesser un trouble de jouissance causé par un locataire en cas de carence du propriétaire. Il en est de même pour un locataire qui peut se substituer à l'action du propriétaire vis-à-vis d'un autre locataire ne respectant pas son bail, et ce, afin que soient respectées les dispositions de ce bail.*

<4> ROLE DU MAIRE

Article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) : la Municipalité doit faire respecter l'ordre public sur le territoire de sa commune.

Que **doit** faire le Maire ?

- vérifier le bien-fondé de la plainte,
- faire un rappel de la réglementation en vigueur au fauteur de troubles,
- organiser une réunion de conciliation entre les différentes parties concernées,
- constater ou faire constater l'infraction*,
- faire une mise en demeure avec avis de réception stipulant un délai d'exécution pour la cessation de la gêne sonore,
- en cas d'échec dresser un procès-verbal et engager une procédure pénale.

Ce qu'il **peut** faire en plus :

- engager des actions d'information et de sensibilisation afin d'inciter ses concitoyens à respecter quelques règles simples de savoir-vivre et le cas échéant à modifier leurs comportements,
- prendre des arrêtés au titre de l'article L. 2212-2 – du CGCT et de l'article L. 1311-2 du Code de la Santé Publique (CSP) ; ces arrêtés peuvent compléter la réglementation préfectorale ou renforcer cette dernière par des dispositions plus contraignantes,
- assurer la formation de ses agents (policiers municipaux, techniciens territoriaux).

Nota * :

Le constat de la nuisance se fait chez le plaignant, de préférence à l'endroit où celui-ci indique être le plus gêné.

Il ne nécessite pas de mesure acoustique (sauf dans le cas où les nuisances sonores découlent d'une activité professionnelle. Demandez conseil à l'A.Ab.V.).

*L'agent chargé du contrôle effectue un constat à l'oreille et fonde son jugement sur les critères suivants : la durée **ou** la répétition **ou** l'intensité du bruit. Un seul des trois critères suffit pour constituer l'infraction. (article R. 1336-7 – CSP)*

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

<5> REFLEXIONS D'UN NOTAIRE

La lutte contre le bruit se trouve englobée, d'un point de vue juridique, dans les problématiques plus générales de responsabilité civile, d'abus de droit, de troubles de voisinages, de copropriété et de rapports contractuels.

Les relations entre les divers « auteurs et acteurs » du bruit sont gouvernées principalement par trois types de règles :

- celles, générales, de la responsabilité pour inconvénients excessifs de voisinage,
- celles propres à la copropriété et plus précisément à son règlement,
- celles, enfin, dans l'hypothèse de la location, relatives aux baux d'habitation.

1 - Responsabilité pour inconvénients excessifs de voisinage

Dans notre pays, la règle générale est que l'exercice abusif d'un droit constitue une faute. Ce principe est à l'origine d'une règle aujourd'hui distincte, la responsabilité pour troubles de voisinage, qui s'est complètement détachée de la faute, qui a pris une importance croissante. Elle est autonome, indépendante de la responsabilité fondée sur la faute ou même de l'abus des droits.

Il est inévitable de causer des troubles à son voisin et chacun a l'obligation d'en supporter les inconvénients normaux, sans pouvoir en être indemnisé. Mais le dommage anormal, parce qu'excessif doit être réparé, même s'il est commis sans faute : c'est une responsabilité objective. Il faut aussi que le dommage ait un caractère continu ou répétitif, ce qui exclut les troubles accidentels. Le bruit constitue un trouble de voisinage normal s'il est de courte durée et épisodique, anormal s'il est fréquent ou durable. Généralement, le caractère anormal du préjudice tient à son importance.

Conformément au droit commun, la faute de la victime exonère de la responsabilité, partiellement ou totalement, si l'activité à l'origine du trouble est licite. Est aussi une cause d'exonération le fait que la victime se soit installée dans une zone où le trouble existait déjà du fait d'une « activité agricole, industrielle, artisanale ou commerciale » ; à cet égard, la loi (Code de la construction et de l'habitation, article L 112-16, loi du 4 juillet 1980) a consacré la théorie de la « préoccupation » que la Cour de cassation avait condamnée.

Note de l'AAbV : Cependant le principe d'antériorité ne dispense pas de se mettre en conformité avec la législation en vigueur en respectant, notamment, les seuils d'émergence du bruit.

2 - Bruit et règlement de copropriété

En copropriété, du fait de la proximité des locaux privatifs et de l'existence d'espaces communs, les causes de litiges entre copropriétaires à raison du bruit sont nombreuses. La liberté dont chacun dispose dans l'utilisation de son lot ne doit pas être source de nuisances ou de troubles excessifs de voisinage. Souvent, le règlement de copropriété comporte des clauses concernant la tranquillité de l'immeuble. Toutefois, même s'il ne contient aucune indication à ce sujet, les copropriétaires peuvent être sanctionnés si leur comportement cause un trouble anormal de voisinage aux autres occupants. Le règlement de copropriété peut interdire certains comportements. Aujourd'hui, la source principale de litiges reste le bruit dit « de comportement » (musique, aboiements, bruits de voix ...). En conséquence, de nombreux règlements prévoient l'interdiction générale de troubler la tranquillité de l'immeuble par des bruits excessifs. Les occupants de l'immeuble doivent respecter ces clauses et le syndic peut les y contraindre (art. 18 de la loi de 1965). Même en l'absence de dispositions particulières dans le règlement de copropriété, chaque copropriétaire doit respecter la tranquillité de ses voisins. Un comportement anormal peut être sanctionné en justice et l'auteur du trouble condamné à cesser l'activité en cause, ainsi qu'au versement de dommages et intérêts.

3 - Bruit et baux d'habitation soumis à la loi 89-462 du 6 juillet 1989

En signant un bail à usage d'habitation soumis à la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire s'engage à "user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location" (article 7 de ladite loi), c'est-à-dire éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. De la même manière, le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant susceptible de causer une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le bail d'habitation peut être résilié pour manquement à l'obligation de jouissance paisible des lieux et manquement au règlement intérieur de l'immeuble en raison du comportement du preneur à l'égard de ses voisins: tapages diurnes et nocturnes, insultes, nuisances sonores dues à la présence de plusieurs chiens (*CA Chambéry, 2e ch., 12 juin 2007*). En effet, si le propriétaire n'agit pas, il peut être sanctionné solidairement avec le locataire. En pratique, c'est le juge qui apprécie le caractère normal ou non du trouble invoqué en fonction des circonstances (intensité, bruit diurne ou nocturne, durée, fréquence ...). D'un point de vue rédactionnel, il paraît opportun de définir dans chaque cas, lors de l'établissement du bail, le contenu de l'obligation légale « d'user paisiblement des locaux loués ». Il variera selon la nature de l'immeuble (immeuble individuel ou collectif comportant des parties communes), de son "standing", de ses modalités d'occupation, etc. *A priori*, et *in abstracto*, il paraît licite d'interdire tous comportements pouvant constituer une gêne pour les voisins.

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

<6> ANNEXE AU BAIL A SIGNER

Règles du Vivre-ensemble pour respecter l'intimité de chacun

Les règles d'un comportement compatible avec la vie en logement collectif s'appuient sur des réflexions de bon sens, comme par exemple l'idée que la liberté de chacun s'arrête là où commence celle du voisin, et qu'on ne fait pas subir à autrui ce qu'on ne souhaite pas subir soi-même.

Qualité de l'environnement sonore en logement collectif - Rappels

Infractions relatives aux bruits ou tapages injurieux (manifestement délibérés) ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui (prévues à l'article R. 623-2 du code pénal) et celles relatives aux bruits particuliers de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme visés par l'article R. 1337-7 du code de la santé publique.

En signant un bail à usage d'habitation soumis à la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire s'engage à user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (article 7 de ladite loi), c'est-à-dire éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision ou tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

Code de la santé publique article R1334-31 : *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.*

Le bail d'habitation peut-être résilié pour manquement à l'obligation de jouissance paisible des lieux et manquement au règlement intérieur de l'immeuble en raison du comportement du preneur à l'égard de ses voisins : tapages diurnes et nocturnes, insultes, nuisances sonores diverses...

En effet, si le propriétaire n'agit pas il peut être sanctionné solidairement avec le locataire :

Art. 6.1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : *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. (engager une action en résiliation de bail), ...*

Nous, locataires du logement....., nous engageons à prendre toutes précautions pour que le voisinage ne soit pas troublé par les bruits émanant de chez nous, tels que ceux provenant d'appareils de radiodiffusion, de télévision, instruments et appareils de musique, appareils ménagers, ainsi que ceux résultant du port de souliers à semelles dures, ou de la pratique d'activités ou de jeux non adaptés à ces locaux.

Nous poserons le cas échéant des feutres sous les pieds de tables et de sièges, et mettrons des tapis sur les lieux de passage si nécessaire ; d'une manière générale, nous veillerons à adopter un comportement sobre de bon voisinage.

Pris connaissance et adopté, leSignature

NB : Ce texte vous sera fourni au format Word sur simple demande

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

<7> BRUIT et JUSTICE : PIEGES A EVITER (liste non exhaustive)

Main-courante, PV de renseignement judiciaire et dépôt de plainte

vérifier que l'objet enregistré sur chacun de ces documents soit : « nuisances sonores » ou encore mieux « agressions sonores » (en cas de répétition intentionnelle du bruit), « tapage nocturne », « tapage diurne » (l'objet doit être caractérisé en termes d'infraction). Refuser absolument la mention « différends de voisinage ». (parlementer avec les Préposés si nécessaire)

Assistance protection juridique

les frais de justice peuvent être pris **en charge**, en tout ou partie, par l'assistance protection juridique (normalement incluse dans les Assurances habitation). Vérifier que vous avez cette option **et déclarez le sinistre à votre assureur avant d'entreprendre la moindre démarche payante (huissier, consultation d'avocat), car toute facture antérieure à la déclaration ne sera pas remboursée.** Sinon prenez-la.

ATTENTION ! Si vous n'avez pas l'option « protection juridique » dans votre contrat, l'assureur refusera de vous l'accorder au motif qu'il ne s'agit pas d'attendre un sinistre pour s'assurer contre celui-ci.

Certificats médicaux

si le médecin n'y a pas mentionné explicitement que le problème de santé a été déclenché ou aggravé directement par les nuisances sonores, il est risqué de les joindre à la plainte ou de les produire en justice.

Exemple en audience à Martigues en 2005, le juge de proximité a dit à la plaignante « Madame, c'est parce que vous êtes malade que vous ne supportez pas le bruit ». Mais cette phrase avancée par un juge de proximité à Martigues ne peut servir de conclusions pour toutes les juridictions de France et de Navarre ! Si les certificats médicaux avancés par une victime font état d'un trouble apparu postérieurement aux apparitions du bruit, il est évident que ce dernier sera retenu comme étant la cause de ce préjudice.

Relations avec l'avocat

- Demander au préalable à signer une convention d'honoraires pour sa future prestation. Mais il faut savoir qu'une convention d'honoraires n'est pas un devis loin de là. L'avocat se doit d'informer, au préalable, ses clients du montant des honoraires qu'il entend appeler. Ils peuvent être facturés au temps passé ou au forfait et sont établis en fonction de la difficulté de l'affaire. En parallèle, demander à votre assurance de vous communiquer son barème de prise en charge des frais de procédure en justice (dans le cadre de la protection juridique). Il est préférable de choisir votre propre avocat (et non celui proposé par l'assurance). Négociez avec l'assurance la prise en charge de celui-ci.
- Lui fournir un récapitulatif chronologique des démarches engagées et toutes preuves tangibles (*plan des lieux (extrait cadastral), photos prises depuis chez vous ou de la rue ou DVD, lettres R. avec AR et réponses obtenues, témoignages écrits avec copie des cartes d'identité des témoins, copie des PV de Renseignements judiciaires et références des mains-courantes,...*), tous éléments explicatifs. Il n'est pas forcément au courant de ce qui se passe sur le terrain, ni des problèmes de nuisances sonores. Il ne connaît peut-être pas les a priori des Juges de proximité qui, eux non plus, ne connaissent pas spécialement les nuisances sonores. Ils ne savent pas ce qu'est une mesure acoustique par exemple. L'avocat doit pouvoir l'expliquer au Juge. Sinon ce dernier risque de ne pas en tenir compte, même si des résultats probants sont joints au dossier.

NE PAS SE TROMPER DE JURIDICTION POUR DEPOSER PLAINTE (voir avec son avocat)

Audience au pénal (Tribunal de Police ou de Proximité) :

- veillez à ce que tout soit bien explicité à l'oral et soit clair pour le Juge de proximité ; il faut attirer son attention sur les preuves fournies au dossier (il n'aura pas eu le temps de les regarder avant)
- demandez au Juge, via l'avocat, de faire venir vos témoins (et/ou parties civiles) à la barre
- si le bruiteur, qui a la parole en dernier (ou son avocat) a proféré des mensonges ou avancé des arguments faux, ne pas hésiter à redemander au Juge la parole (le faire très poliment). Le Juge peut l'accorder, mais il la redonnera ensuite au bruiteur « *présumé* »
- le Juge ne sanctionnera que pour le jour indiqué sur le PV

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

Fixer le montant des dommages et intérêts et astreintes et les justifier par factures et/ou devis et/ou descriptifs en prenant tout en compte (ex : manque à gagner en matière de dévaluation du bien ou de la perte de chance de le louer, certificats médicaux établissant **très clairement** la relation de cause à effet entre la détérioration de votre état de santé et les nuisances subies, sinon ne pas les produire, facture d'honoraires de l'huissier, etc.).

Demander expressément la fixation d'une astreinte : Une astreinte est une somme à payer par le coupable à la victime en cas de récidive. Son montant est proposé au juge et doit être justifié. Afin qu'elle soit dissuasive, son montant doit être conséquent (demander conseil à son avocat).

ATTENTION : Demander 1 euro symbolique de dommages et intérêts serait la preuve que l'on n'accorde pas vraiment d'importance à la sanction du bruiteur.

Rappel important : l'A.Ab.V. ne se porte partie civile qu'au pénal

Adresse administrative : A.Ab.V – 125 chemin des Pinettes – 13880 VELAUX

Siège social : 264 Campagne Sauvet – 13790 ROUSSET

Association régie par la loi du 1-7-1901-Déclarée au JO le 11-6-1980 p. 5117 (Agrément JO 29-03-97) et JO du 20 mars 2010 p. 1236

Site internet <http://www.aabv.fr>

ORGANIGRAMME DE TRAITEMENT DES TROUBLES DE VOISINAGE

