

QUE FAIRE EN CAS DE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE ?



En signant le bail et le règlement intérieur, chaque locataire s'engage à user du logement, des annexes et des parties communes en bon père de famille.

De la **tolérance et le respect mutuel** permettent d'améliorer les relations de voisinage et de faciliter **la vie en collectivité.**

N'oublions pas, par exemple, que nous faisons tous du bruit et que chacun a sa propre sensibilité et son propre degré de tolérance au bruit !

Attention **un conflit interpersonnel** comme se fâcher avec son voisin **n'est pas un trouble anormal de voisinage !**



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

UN TROUBLE DE VOISINAGE EST CONSTITUÉ DE 3 ÉLÉMENTS QUI SE CUMULENT :

NE SONT PAS CONSIDÉRÉS COMME TROUBLES ANORMAUX :

1

Une situation de la vie courante qui devient anormale et excessive, « au-delà de ce qui est supportable et acceptable » ;

Le bruit d'une machine à laver ou des enfants qui jouent à l'extérieur, le bruit de la douche, des WC, chasse d'eau sont des bruits du quotidien et non des troubles anormaux.

2

Une situation récurrente : la répétition du trouble de voisinage est essentielle pour le caractériser ;

Le bruit occasionné par l'organisation par un voisin d'une réunion familiale suite à un anniversaire n'est pas un trouble récurrent même si ledit voisin aurait pu vous avertir !

3

Une situation qui dure avec un voisinage qui ignore délibérément le problème et ne se mobilise pas pour résoudre la situation.

Un chien qui aboie ponctuellement, un enfant qui pleure, le bruit occasionné par des enfants qui jouent tous les jours, pendant la journée et sur une durée limitée ne sont pas des troubles anormaux.

Le locataire plaignant qui pense subir une situation de trouble anormal de voisinage, doit vérifier le cumul des **3 éléments** ci-dessus.



Que doit faire le locataire qui subit le trouble de voisinage ?

COMMUNIQUER : prendre contact avec le locataire responsable du trouble pour échanger avec lui sur la situation et tenter ensemble à sa résolution.

La communication avec ses voisins restera toujours la meilleure des solutions

AVERTIR : si le trouble perdure malgré les échanges avec son voisin, **transmettre à Mésolia un courrier indiquant** les faits permettant de qualifier la situation de trouble anormal de voisinage et avec les précisions suivantes :



L'identification

du responsable des nuisances : nom, prénom, numéro d'appartement...



La description

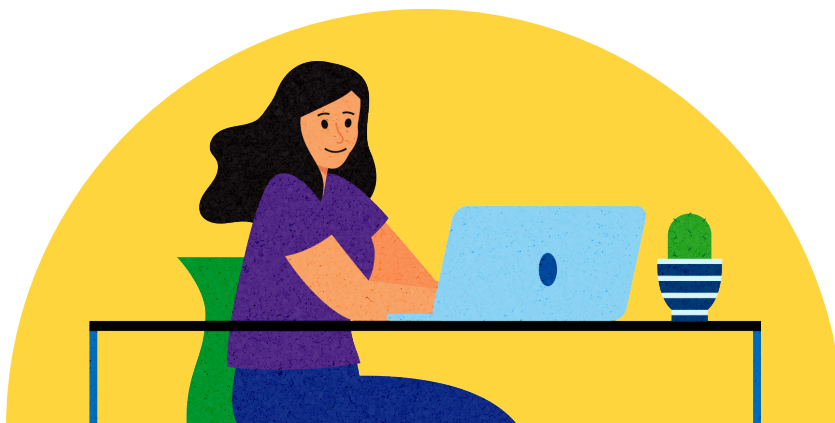
précise des faits et des troubles



Les dates et heures des faits

pour identifier la répétition et la durée et les actions que vous avez déjà engagées (échange avec le locataire fauteur de trouble, appel de la Police Municipale et / ou Nationale).

« Mon voisin fait du bruit » : cette information ne permet pas au bailleur d'intervenir. Attention, les films ou les audios ne peuvent pas être utilisés par le bailleur.



Avant d'entamer toute démarche, il est préférable de sensibiliser son voisinage aux nuisances vécues.

Si le trouble de voisinage est subi par plusieurs locataires, **chacun d'entre eux doit produire une attestation / un courrier** pour que la demande soit prise en compte de manière individuelle.

Pour régler une solution de trouble anormal, il est également possible de solliciter :

Les services de votre commune

(Police Municipale, Centre Communal d'Action Sociale, médiateur, etc.),

Le médiateur et le conciliateur de justice en Maison de Justice et du Droit,

Votre protection juridique via vos contrats d'assurance,

Les forces de l'ordre (Gendarmerie et Police Nationale) en appelant le 17 en cas d'agressions ou de menaces ou sur le site www.masecurite.interieur.gouv.fr.



Quelles peuvent être les actions du bailleur ?

Suite à la réception du courrier du locataire plaignant, et sous réserve des actions déjà engagées par le locataire plaignants et que les faits soient suffisamment qualifiés, **Mésolia peut intervenir auprès du locataire mis en cause.**

1

ENGAGER UNE PHASE PRÉ-CONTENTIEUSE DE TRAITEMENT DU TROUBLE DE VOISINAGE

Mésolia rappelle notamment au locataire mis en cause ses obligations d'occuper le logement « **en bon père de famille** » et le **respect des dispositions du contrat de location et du règlement intérieur** et lui demande de mettre tout en œuvre pour user paisiblement du logement et des parties communes.

Le bailleur pourra aussi tenter toute action permettant un **règlement à l'amiable** du trouble.



2

ENGAGER UNE PROCÉDURE CONTENTIEUSE

Si la phase amiable ne permet pas de traiter le trouble anormal de voisinage du fait de la non mobilisation du locataire mis en cause, **Mésolia peut engager une procédure judiciaire pouvant entraîner la résiliation du bail.**

Mésolia saisira le tribunal judiciaire et présentera les éléments de la phase pré-contentieuse et le témoignage des locataires victimes du trouble devant un juge.

Seul le juge pourra apprécier la gravité des faits pour prononcer la résiliation du bail.

Pour rappel le bailleur a **une obligation de moyen** et non de résultat lors de la gestion de situations de troubles de voisinage.



Quelle peut être la durée de la procédure ?

Elle dépend de **la mobilisation du locataire mis en cause mais aussi du locataire plaignant.**

En effet ce dernier doit informer le bailleur via un courrier / une attestation, l'envoi des mains courantes / dépôts de plainte de la poursuite des troubles tout au long de la procédure.

Mésolia ne pourra saisir le tribunal (en vu de la résiliation du bail) **qu'en possession d'un dossier complet et étoffé prouvant la réalité et l'intensité du trouble, la fréquence et la durée du trouble.**

Le délai pour résoudre un trouble **peut être long** et dépend du délai des instances judiciaires.

