



© LAURENT FAVIERS - FOTOLIA.COM

VIE QUOTIDIENNE

Troubles de voisinage en copropriété : comment les faire cesser

La radio de la voisine du dessus qui vous réveille à 5 heures du matin, les odeurs persistantes de friture du restaurant du rez-de-chaussée... : inhérents à la vie en collectivité, les troubles de voisinage peuvent revêtir des formes très diverses. Il est conseillé, dans un premier temps, d'entreprendre une démarche amiable auprès du copropriétaire à l'origine du trouble. Si celle-ci échoue, une action en justice devra alors être envisagée sur le fondement du trouble anormal de voisinage et/ou de la violation du règlement de copropriété.

Le mode de vie en copropriété implique, de fait, une vie en collectivité, et donc un risque accru de nuisances. C'est peut-être l'une des raisons pour lesquelles le législateur a prévu à l'article 9 alinéa 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Il serait difficile et fastidieux d'établir une liste exhaustive des troubles du voisinage, tant les formes qu'ils peuvent revêtir

sont nombreuses. Il peut, notamment, s'agir de nuisances sonores, olfactives, lumineuses, de la perte de vue ou d'ensoleillement, de la pollution par la poussière ou la fumée, de l'exercice d'activités contraires aux bonnes mœurs dans l'immeuble, de la réalisation de travaux affectant la propriété voisine, d'infiltration d'eau, etc.

Construction prétorienne des troubles anormaux de voisinage

I Seuls les troubles anormaux peuvent donner lieu à réclamation et réparation. Depuis 1971, la Cour de Cassation a fait des troubles anormaux du

I Comme tous les troubles de voisinage, on peut d'abord tenter de résoudre les problèmes de nuisances sonores par la voie amiable.

voisinage une source autonome de responsabilité fondée sur le principe selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ». Une des particularités de cette construction prétorienne (du juge) est qu'il s'agit d'une **responsabilité sans faute**, c'est-à-dire que la victime du trouble n'a pas à apporter la preuve d'une faute de l'auteur du trouble pour pouvoir engager sa responsabilité. Inversement, la preuve de l'absence de faute par l'auteur ne lui permet pas de s'exonérer de sa responsabilité.

La clé de cette théorie jurisprudentielle repose sur le seul constat objectif du caractère anormal du trouble. En effet, un trouble « normal » n'est pas de nature

à engager la responsabilité délictuelle de l'auteur du trouble et ce parce que toute personne doit nécessairement tolérer de la part de ceux qui l'entourent une certaine « dose » de désagréments.

■ **Toute la difficulté est de savoir à partir de quel moment un trouble doit être considéré comme anormal.** L'appréciation du caractère anormal du trouble dépend notamment de sa durée, du moment où il se produit (nuit/jour), de son intensité, de sa répétition, du lieu où il se produit (ville/campagne, immeuble exclusivement réservé à l'habitation, immeuble mixte, proximité d'une zone industrielle ou d'activité, etc.), de la personnalité et de la sensibilité de la victime, etc. On parle d'une **appréciation « in concreto »**, c'est-à-dire que le trouble n'est pas apprécié de manière abstraite mais en fonction des particularités concrètes de chaque situation.

Troubles du voisinage et respect du règlement de copropriété

Souvent, les règlements de copropriété comportent des clauses destinées à lutter contre les troubles du voisinage. Ces clauses comportent généralement interdiction d'adopter certains com-

portements ou d'exercer certaines activités sources de désagréments pour les voisins.

■ **Par principe et en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, c'est au syndic, représentant du syndicat des copropriétaires, d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété, et c'est donc lui qui doit engager les procédures idoines en cas de violation dudit règlement.**

Toutefois, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a précisé par un arrêt (n° 98-13.345) du 22 mars 2000 que « *le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire avait le droit d'en exiger le respect par les autres (...) sans qu'ils soient astreints à démontrer qu'ils subissaient un préjudice personnel et distinct de celui dont souffrait la collectivité des membres du syndicat, leur intérêt à agir trouvant sa source dans le respect du règlement de copropriété* ». Dans ce cadre, lorsqu'un trouble du voisinage constitue une violation du règlement de copropriété, le copropriétaire victime n'aura **pas à prouver l'anormalité du trouble mais uniquement la violation du règlement de copropriété**. La charge de la preuve se trouve donc allégée dans cette hypothèse.



■ **Les problèmes d'infiltration d'eau récurrents peuvent également être considérés comme des troubles de voisinage au sein d'une copropriété.**

Comment réagir en cas de trouble du voisinage ?

Il est vivement conseillé de privilégier la recherche d'une solution amiable, le règlement judiciaire des conflits de voisinage devant être l'ultime recours, une fois toutes les solutions amiables épuisées. En effet, les procédures judiciaires peuvent s'avérer éprouvantes, longues et coûteuses, et ce notamment lorsqu'une expertise judiciaire est nécessaire pour caractériser l'anormalité du trouble (ce qui est généralement le cas).

■ **En présence d'un trouble anormal du voisinage, il est donc recommandé, dans un premier temps, de faire part de ses désagréments oralement « au voisin », qui n'en a pas toujours conscience, et d'essayer de trouver avec ce dernier un terrain d'entente.**

Par la suite, il est opportun de rappeler les termes de la discussion par un courrier simple et de profiter de ce courrier pour citer, si cela est possible, les clauses du règlement de copropriété qui ne seraient pas respectées ainsi que les textes légaux et réglementaires applicables au trouble en question (lois, décrets, arrêtés, etc.).

Lorsque l'auteur du trouble est un locataire, il est conseillé de mettre en copie le copropriétaire-bailleur car ce dernier est responsable avec son locataire des troubles générés par ce dernier.

Une fois ces premières démarches accomplies, en cas de persistance du trouble, il est recommandé de mettre en demeure par lettre RAR l'auteur du trouble de cesser ses agissements. Copie du courrier sera utilement faite au syndic, d'une part pour lui demander de faire respecter le règlement de copropriété, si le trouble trouve sa source dans le non-respect dudit règlement, et, d'autre part, pour lui demander éventuellement de mettre en place une médiation dans l'hypothèse où la mise en demeure serait restée infructueuse.

Par ailleurs, une procédure de médiation peut également être mise en œuvre auprès d'un conciliateur de justice. Pour cela, il suffit de prendre contact avec la mairie afin d'obtenir les coordonnées.

Cette procédure est gratuite et nécessite l'accord des deux parties sur sa mise en œuvre.

Une fois toutes ces démarches accomplies et si le trouble persiste, il faudra alors envisager une action judiciaire pour obtenir du tribunal la cessation du trouble et, éventuellement, la condamnation de l'auteur du trouble à des dommages et intérêts.

La voie civile

La charge de la preuve de l'anormalité du trouble et/ou de la violation du règlement de copropriété pèse sur le demandeur, c'est-à-dire sur la victime. Pour mettre toutes les chances de son côté d'obtenir gain de cause, il est nécessaire de se présenter au juge avec un dossier complet de nature à laisser le moins de place possible pour l'appréciation de la réalité du trouble.

Pour cela, le dossier pourra notamment comprendre :

- les échanges de courriers entre la victime et l'auteur du trouble ;
- des procès-verbaux de constat d'huissier ou de police/de gendarmerie attestant de la réalité du trouble ;
- des témoignages et ou des pétitions ;
- des certificats médicaux démontrant les effets du trouble sur la santé...

Les juges disposent de plusieurs modalités de réparation. Ils peuvent notamment :

- prononcer la condamnation au versement de dommages et intérêts pour réparer le préjudice passé ;
- enjoindre l'exécution de travaux pour mettre fin au trouble ;
- interdire l'activité nuisible (si c'est le seul moyen de mettre un terme au trouble) ;
- prononcer la démolition de l'ouvrage causant le trouble ;

■ assortir la condamnation d'une astreinte financière, c'est-à-dire une pénalité par jour de retard dans l'exécution de la condamnation.

La voie pénale

L'action pénale est souvent celle à laquelle pensent instinctivement les victimes de troubles anormaux du voisinage, mais il faut savoir que la réalité est différente. Pour que la loi pénale s'applique, il faut qu'un texte réprime expressément le comportement générateur de trouble. Si tel n'est pas le cas, seule l'action civile est possible. À titre d'exemple, sont notamment expressément réprimées par la loi pénale les agressions sonores, visées par l'article 222-16 du Code pénal, ainsi que le tapage nocturne, qui est quant à lui réprimé par l'article R. 623-2 du Code pénal.

**Cyril d'Estienne du Bourguet,
avocat à la Cour d'appel de Paris**

Garantie des loyers impayés

Garantir les Revenus Locatifs, c'est notre métier.



Depuis 18 ans, SACAPP propose des solutions adaptées pour les investisseurs immobiliers pour garantir leurs revenus locatifs en cas d'impayés.

Valider un dossier locataire
Devis et souscription en ligne
www.glisacapp.com



SACAPP - 39 rue Fessart - 92772 Boulogne Billancourt Cedex - T : 01 41 86 06 26 - F : 01 41 86 06 10

* Garantie des Risques Locatifs. La GRL est un dispositif conçu par Action Logement et l'État, la Marque GRL est une marque déposée par l'APAGL.