



## Problème avec un voisin qui entend mes pas dans l'appartement

-----  
Par Evol94220

Bonjour,

J'ai un problème avec un voisin "membre du conseil syndicale" de mon immeuble en copropriété, qui dit entendre mes pas dans l'appartement et cela le réveille le matin.

En effet ma conjointe et moi même nous nous levons tôt le matin pour aller travailler, mais nous ne sommes pas les seuls dans l'immeuble.

Immeuble ancien et très sonore datant des années 60.

Les seuls échanges que j'ai eu avec ce voisin depuis mon arrivé en 2017 ont été des engueulades concernant le bruit de la TV, l'eau de mes plantes qui tombe sur son balcon, et depuis 2 ans les bruits de pas sur le sol.

Il m'accuse aussi de bruits qui ne sont pas les miens comme des bruits de meubles qui traînent, alors que chez moi la plupart des meubles sont fixes ce que je n'ai pas manqué de lui rappeler.

Il semble que pour lui ce soit moi la cause de tout ses soucis alors que je lui ai fait comprendre que certains bruits je les entendais aussi et que cela ne venait pas forcément de notre appartement.

Il me dit que depuis que j'ai fais des travaux cela à cassé l'acoustique du bâtiment.

Travaux qui ont été fait dans les règles de l'art et j'ai même fait insonorisé le sol et mis du carrelage.

Quand je marche chez moi je n'entend aucun bruit.

Lors de sa première intervention il m'avait conseillé de porter de chaussons et c'est ce que je lui ai rappeler.

Il m'a dit que mes chaussons n'était pas de bonne qualité.

Il veut à tout prix que ces nuisances viennent du sol mais de mon avis, je pense plutôt que certains bruits viennent aussi des murs.

Je lui ai rappelé que quasiment tout les week-end il faisait des travaux ce qui troublait aussi ma tranquillité, ce à quoi il répondu que les travaux de rénovation de mon appartement lui aussi les avait subis pendant plusieurs mois.

J'avais pourtant prévenu tout les copropriétaire avant de faire ces travaux, qui avait aussi été validé par le syndique de l'époque.

Il a finis par me dire me dire qu'il voulait me mettre en demeure... :/

Je lui ai rappeler que cette fois ci c'était trop et que ça relevait du harcèlement, j'ai donc contacté la police municipale de ma ville qui m'a conseillé de faire une main courante.

Je ne l'ai pas fait car ma conjointe ne le souhaite pas mais elle m'a dit que s'il revenait nous allions le faire.

J'ai contacté le syndique par mail pour l'informer de la situation et à ce jour je n'ai pas eu de réponse (je pense qu'ils ne veulent pas se mouiller dans l'histoire...).

J'ai contacté un autre membre du conseil syndical qui me dit que marcher dans un appartement n'est pas un délit. Qu'il s'agit de bruits usuelle et que ce n'était pas comme mettre la musique à fond ou faire exprès de faire du bruit. Selon lui je n'ai aucune crainte à avoir.

Qu'en pensez vous ? Que dois je réellement faire car cette situation me pèse énormément.

-----  
Par Karpov

Bonjour,

Je pense que ce membre du conseil syndical a raison.

Article R1336-5 du Code de la santé publique:

"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".

Demandez à votre voisin si des bruits de pas sont des bruits particuliers

Cordialement

-----  
Par Evol94220

Donc selon vous, je dois aussi prendre sous ma responsabilité les bruits qui ne sont pas les miens sachant qu'a plusieurs reprise j'ai été réveillé en pleine nuit par des nuisances venant d'un appartement de cette même résidence. Je dois aussi endurer des menaces sur du simple déclaratif et sans aucune preuve formelle de sa part ?

Il n'a pas été foutus de me dire quand exactement il entendait les bruits de pas.

Ce qui aurait permis de savoir qui en était à l'origine, ma conjointe ou moi même et surtout savoir si c'était un menteur ou non...

Il accepte bien les bruits de ses potes du conseil syndical chien qui aboie dans les parties communes, bruits de travaux le week-end, porte des appartements qui claquent tard le soir ce que je n'ai pas manqué de lui rappeler.

C'est du sélectif il veut que je soit le coupable à tout ses problèmes.

Ce qui semble bizarre c'est que cette personne ne m'a pas sollicité sur les bruits de pas plus tôt sachant que nous n'avons depuis 2017 à maintenant pas changé nos habitudes.

Je vais sûrement envisager de déménager dans ce cas. :/

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Il a finis par me dire me dire qu'il voulait me mettre en demeure... :/  
Ce n'est pas une menace terrifiante, ça.

Il est de votre responsabilité de ne pas aggraver les nuisance en faisant des travaux nuisant à l'insonorisation, et de ne pas faire de bruits causant un trouble anormal.

Mais vous avez le droit de vivre et n'êtes pas responsable des désagréments causés par des actions normales de la vie quotidienne.

Notez que le statut de membre du conseil syndical ne donne aucun pouvoir particulier.

-----  
Par Isadore

Donc selon vous, je dois aussi prendre sous ma responsabilité les bruits qui ne sont pas les miens sachant qu'a plusieurs reprise j'ai été réveillé en pleine nuit par des nuisances venant d'un appartement de cette même résidence. En disant "je pense que ce membre du conseil syndical a raison" Karpov faisait référence au second membre du conseil syndical, celui qui vous a donné raison.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez mis du carrelage au sol dans un immeuble déjà mal insonorisé ? Qu'y avait-il avant ?  
Avez-vous mis une couche d'isolant phonique selon les normes ?  
Avez-vous vérifié le règlement de copropriété concernant les modifications du revêtement de sol ?

A savoir : les membres du conseil syndical n'ont pas plus (ni moins) de droits que les autres copropriétaires. Leur rôle est d'assister et contrôler le syndic. Ils n'ont pas de mission de "faire la loi" dans la copropriété.

-----  
Par Evol94220

Dans mon immeuble tout le monde à fait des travaux à un moment ou à un autre et ça s'est toujours très bien passé, tant que les propriétaires avertissent les autres ce qui à été mon cas lorsque à l'époque j'avais entrepris ces travaux.

Les travaux c'est lui qui les fait régulièrement tout les week-end sans prévenir personne troublant de ce fait aussi ma tranquillité.

Les travaux dont je parle date d'avant 2017 pour la rénovation entière de mon appartement. Donc ça date.

Mais vous avez le droit de vivre et n'êtes pas responsable des désagréments causés par des actions normales de la vie quotidienne.

Il s'agit d'action normale puisque j'ai toujours fait très attention à ne pas faire trop de bruit dans mon appartement même en marchant et que moi même je n'entend pas de bruit particulier lorsque je marche. Pire je ne me déplace pas tant que cela dans mon appartement juste le temps de préparer mon café et ensuite prendre mes affaires pour me préparer le matin.

De ce fait je ne comprend pas bien ce qui peut m'être reproché, sachant que j'use simplement de mon appartement et que je n'ai malheureusement pas la faculté de me mettre en lévitation.

-----  
Par yapasdequoi

Le carrelage amplifie les bruits. Sauf à prendre des précautions adéquates.  
Le voisin peut vous contraindre n justice à le faire retirer.

-----  
Par Evol94220

Merci pour vos réponses, a la base il y avait du parquet avec en dessous "du sable".  
Les travaux on consisté à insonoriser le sol et à mettre du carrelage.

Tout ceci à été préalablement validé par l'ancien syndique à qui nous avons transféré le détail de ces travaux.

Nous avons fait intervenir un artisan en qui nous avons toute confiance qui travaille bien (c'est rare de nos jours) et qui a aussi réalisé des travaux chez d'autres personnes de ma famille ainsi que dans d'autres appartements de la copropriété.

En ce qui concerne ce voisin casse pieds, je lui avais suggérer de son côté d'insonoriser son plafond mais comme je l'ai dit plus haut il semble pour moi que ça vienne plus des murs, qui pour le coup ne sont pas insonorisé.  
Sachant qu'au dessus de moi j'entends aussi des bruits et que m'entendant bien avec les voisins du dessus je ne me permettrait jamais d'aller jouer les casse pieds pour leurs dire de faire moins de bruit, car je sais prendre sur moi.  
Bref...

-----  
Par Evol94220

Le carrelage amplifie les bruits. Sauf à prendre des précautions adéquates.  
Le voisin peut vous contraindre n justice à le faire retirer.

Je veux bien mais à la base il y avait du carrelage dans les toilettes, cuisine, SDB.  
Et parquet chambre, salon + salle à mangé.  
S'il veut m'obliger à le retirer, il subira de nouveau des nuisances pour travaux pour plusieurs moins avec aucune garantie de résultat...

Nous n'avons ni le temps, ni les moyens pour cela sachant que nous avons une petite fille de 5 mois qui vie avec nous et que nous devons gérer.

Je pense simplement déménager par contrainte, d'après ce que vous m'indiquez.

-----

Par yapasdequoi

Il "peut". Je n'ai pas dit qu'il le ferait.  
Une procédure est toujours longue et le résultat jamais garanti.

A savoir : le syndic n'est pas compétent pour valider des travaux privatifs, sauf si c'est prévu par le règlement de copropriété.

Le syndic vous a-t-il donné son accord écrit ?

-----  
Par yapasdequoi

Procédures pour les nuisances sonores :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612[/url]

Le voisin (comme vous mêmes) peut saisir la justice si les recours amiable ou une médiation n'amène pas de résultat.

-----  
Par Evol94220

Le syndic vous a-t-il donné son accord écrit ?

C'est ma mère qui s'est occupée de cela donc je vais lui demander l'échange avec le syndic à ce sujet.

Ils avaient aussi évoqué la limite de poids à poser au sol en ce qui concerne le carrelage justement qui est plus lourd que le parquet.

Tout avait été fait et validé dans les règles de l'art.

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Théoriquement, pour les cas de "troubles anormaux du voisinage", c'est le trouble qui doit être anormal, pas l'utilisation de l'appartement et c'est à l'occupant de s'adapter aux défauts d'insonorisation des immeubles anciens.

Attention, c'est une responsabilité sans faute. Il n'est pas nécessaire d'avoir un comportement "fautif" ce qui compte est le bruit qui parvient de l'autre côté.

Il est donc tout à fait possible que "marcher dans son appartement" constitue une nuisance si l'émergence dans l'autre appartement est élevée. Les pas sont des bruits solidiens. Les semelles "dures" jouent beaucoup, y compris sur certains chaussons et ne parlons pas des talons que certains gardent allègrement chez eux.

Concernant le changement de revêtement de sol, il est effectivement important de vérifier votre règlement de copropriété pour voir s'il ne contenait pas une clause de soumettre tout changement à l'AG, parfois autorisation du syndic.

S'il fallait l'autorisation de l'AG, vous serez d'office en faute.

En tout état de cause, s'il ne contenait rien, il reste interdit de dégrader les performances acoustiques. C'est un effet cliquet.

Remplacer un parquet par un carrelage est délicat. Déjà le carrelage est une surface dure et ensuite il faut une chape ciment en dessous, chape qui doit être souple et isolée des murs, voire contenir des éléments amortisseurs (ce qui coûte très cher, donc peu le font). Une chape traditionnelle peut nécessiter une épaisseur de revêtement de surface plus importante (couche feutre/mousse sous le carrelage, voire moquette épaisse généralement).

Une chape ciment est bonne pour les bruits aériens, mais pour des bruits solidiens doit généralement être complétée d'éléments amortisseurs (surtout si elle a une épaisseur inférieure à 10-15 cm, ce qui est généralement le cas quand on remplace un parquet [lambourdes 6cm]).

Vous ne pouvez comparer avec les zones de WC ou SdB qui sont des petites surfaces dans lesquelles on fait assez peu d'allers retour chaussés.

Etes vous ou votre femme allés écouter chez votre voisin pendant que l'autre marchait ? si le voisin est OK vous pouvez

faire venir un acousticien qui mesurera les transmissions. Si des appartements ou vous mêmes avez gardé le parquet dans certaines zones, il pourra comparer et vous dire si vous avez dégradé ou non.

Votre voisin peut vous mettre en demeure, c'est la première étape, puis solliciter une conciliation judiciaire, enfin il peut demander une expertise judiciaire avant de vous attaquer au fond. C'est long, c'est coûteux, mais certains le font et si vous êtes condamnés au final, cela peut vous coûter très cher.

Vous avez tout intérêt à tenter une "expertise amiable" via un acousticien qui viendrait mesurer les transmissions. De cette manière, vous saurez déjà si les performances acoustiques ont été dégradées ou non par votre changement de revêtement de sol. Si elles ont été dégradées, vous aurez tout intérêt à prendre des mesures pour corriger.

Sinon, vous attendez qu'il porte plainte ...

Sur les bruits de travaux, on ne peut pas comparer des travaux de rénovation qui sont nécessaires et temporaires (2, 3 mois) et s'arrêtent le soir, avec des travaux tous les week-end. Il est en tort sur ce point. Vous pouvez faire faire des constats d'huissier sur plusieurs semaines pour montrer la régularité, intensité, et durée du trouble.

Sur le harcèlement, bien évidemment, faites des mains courantes. Cela n'est pas transmis, ne vaut que pour une simple déclaration, mais cela permet de garder des traces au cas où. Elles peuvent éventuellement servir à compléter des preuves.