



Conflit de voisinage

Par PierreA

Bonjour.

Je suis un peu perplexe sur le fait de devoir agir ou pas et comment. Aujourd'hui et si ça devait se reproduire dans dix ans avec un autre locataire et un autre occupant en dessous.

Je suis propriétaire bailleur d'un studio. Je ne suis pas occupant de la copropriété mais je suis convoqué aux AGO de copropriété.

J'en ai confié la gestion à un mandataire immobilier qui n'est pas le syndic de la copropriété. Je connais le nom de mon locataire mais je ne l'ai jamais rencontré.

Le mandataire vient de m'écrire. Premièrement un fichier PDF / copie d'une main courante que mon locataire a été amené à déposer contre l'occupant sous lui (locataire ? Propriétaire ? Je n'en sais rien) en juin 2019. Mon locataire est venu lui demander de faire moins de bruit. Ça s'est retourné contre lui, à se voir reprocher de faire trop de bruit (je suis propriétaire de ce studio depuis une vingtaine d'années, j'y ai toujours eu des étudiants que je présume sérieux, aucun n'a redoublé la moindre année d'études et l'endroit ne se prête pas à du tout à recevoir, c'est plutôt spartiate et il a un voisin de palier mitoyen avec un enfant en bas âge qui n'a jamais eu à se plaindre).

Son échange (donc) avec son voisin du dessous s'est retourné contre lui (il y habitait depuis plus de 6 mois sans troubles de voisinage), à se voir taxer de faire trop de bruit par le voisin du dessous, apparemment aviné et odeurs de substances illégales en ouvrant la porte, à gifler mon locataire sur le palier, menaçant d'en référer au père de mon locataire (parce que c'est lui qui paye le loyer ? Je n'en sais rien, je touche mon loyer de façon suffisante, je ne suis pas curieux d'en savoir plus) etc. D'où la main courante en juin 2019. (Dans de telles circonstances, vaut-il mieux une main courante ou un dépôt de plainte)

En déposant sa main courante au commissariat, mon locataire a fourni son adresse qui est aussi le lieu de l'agression (le palier de l'agresseur). Est-ce que la police contacte d'habitude le syndic de copropriété ? (Mon mandataire ne m'a jamais réclamé le nom du syndic mais m'a dit de me retourner vers lui. Pour mémoire, aujourd'hui, si on demande l'adresse d'une copropriété, on peut obtenir le nom des personnes occupantes qui ne sont pas sur liste rouge mais on peut aussi obtenir les coordonnées du syndic qui gère cette copropriété. La police doit le savoir, je suppose ? J'ai fait le test et je confirme avoir trouvé l'indication).

Depuis ce dépôt de main courante, il y a eu plusieurs AGOs de copropriété. Il n'a jamais été fait état de cette main courante, pas même dans les procès verbaux de compte-rendu. Le syndic ne m'en a pas parlé, la personne que je présume être propriétaire de ce lot n'est pas venue me voir pour en parler. Sont-ils au courant ? Je n'en sais rien. Le propriétaire semble plutôt calme, âgé et peu suspect de faire de telles esclandres. Je suis en termes « normaux » avec ce propriétaire, comme avec n'importe quel autre propriétaire de cette copropriété (cela me semble une précision importante, il y aurait pu y avoir une fuite d'eau conflictuelle entre nos deux lots ou des désordres à répétition entre mes différents locataires et leurs occupants). Après, oui évidemment, je ne suis pas à l'abri que ce propriétaire y loge un proche convalescent d'un traitement psychiatrique ou autre. On peut en effet des tas de situations de la plus à la moins farfelue.

L'occupant du dessous serait parti puis serait revenu. Mon locataire redoute une nouvelle agression.

La loi impose que le nom du bailleur figure sur le bail. Ok. Je pense qu'il a mon nom, mon adresse, mon numéro de téléphone, mon e-mail mais il ne m'a jamais contacté. Dois-je le contacter ? Par courtoisie ? (Et accessoirement, ne pas le voir partir puisqu'il paye sans histoires lol). Pour autre chose ?

Par rapport à cette affaire, dois-je contacter mon mandataire ? Pour en discuter ? Autre chose ? (Le locataire actuel est le premier locataire que mon mandataire a eu à gérer pour moi pour cette copropriété, il ne peut rien dire des précédents occupants de ce studio, c'est moi qui trouvais moi-même avant mes locataires. Il ne peut pas se porter garant de moralité des précédents occupants. Est-ce que le mandataire gère d'autres lots dans cette copropriété ? Je n'en sais rien, je ne connais que les copropriétaires grâce aux AGOs de copropriété, je n'y ai jamais habité).

Dois je entrer en contact avec l'officier de police judiciaire qui a enregistré la main courante ? A quel titre ? (J'ai une copie de la main courante avec la référence de registre).

Dois je entrer en contact avec le syndic de copropriété et l'en informer ? (Mon mandataire m'enjoint de le faire) Est ce que je peux lui demander au syndic le nom du propriétaire du lot sous le mien ? (Info qui peut s'obtenir lors de la réunion de copropriété quand on nomme les lots. Je ne vois donc pas pourquoi il refuserait). Est ce que je peux demander les coordonnées du copropriétaire ? Le syndic est il en droit de refuser ? Est ce que je dois informer le propriétaire

Une fois que le syndic en est informé (est ce à moi de le faire ? par LRAR ?), a t il une obligation légale d'agir ? D'en informer la copropriété ? (il peut y avoir danger s'il croise aviné et « intoxiqué » un co-occupant qui le contrarierait en allant chercher son courrier à la boîte aux lettres, etc. Le syndic peut contacter le commissariat sur cette affaire puisque j'ai une copie de la main courante avec l'adresse des lieux de l'agression et le numéro de registre de la main courante. Info à donner au téléphone au syndic ? Courrier postal ? LRAR ? Envoyer par mail une copie de la main courante que j'ai reçu en PDF ?)

Est ce que je dois contacter ce propriétaire ? Je n'en ai absolument pas envie.

Mon locataire a fait le récit de tout ça à mon mandataire. En voici le texte que mon mandataire a bien voulu me faire suivre.

Début du message de mon locataire à mon mandataire.

La nuit je l'ai déjà entendu crier, proférer des insultes seul dans son appartement.

Il m'a dit que la nuit il pouvait s'énerver, perdre le contrôle.

Il y a deux ans m'avait dit « Heureusement je ne suis plus violent avec mes enfants. »

Depuis à peu près un an et demi il n'est plus là et j'entends des allés venues en bas, des bruits de valises, je pense qu'il y a une location.

Un soir avant cet été il avait laissé son appartement à son « frère » qui avait invité deux autres amis d'une trentaine/quarantaine d'années. Ils parlaient très fort, criaient. J'étais avec ma copine. Je suis descendu pour demander qu'ils fassent moins de bruit. L'appartement sentait l'alcool et le cannabis.

Le bruit n'a pas arrêté, je suis de nouveau descendu, ils m'ont insulté de façon très vulgaire.

Le bruit n'a pas cessé, en pleine nuit nous avons dû quitter l'appartement pour aller chez ma copine.

Ce voisin est revenu habiter dans son appartement, dont il est propriétaire, depuis moins d'un mois. Il est de nouveau venu me voir en me disant que je faisais trop de bruit, qu'il ne pouvait pas dormir, alors que le soir je ne fais que marcher dans mon appartement pour aller dans la salle de bains par exemple.

Comme lui je me lève chaque matin pour travailler ou aller à l'école.

Il m'a dit qu'il allait en parler au syndicat, d'où mon mail.

Il est venu m'annoncer sa démarche un après-midi de la semaine du 26 décembre 2022.

J'ai senti comme une odeur d'alcool. Je le vois régulièrement devant une épicerie près de l'appartement avec des cannettes à la main.

Depuis que je suis installé dans cet appartement aucun policier n'est venu chez moi pour nuisance sonore, aucun autre voisin ne s'est plaint du bruit.

Je ne connais que son prénom, il s'appelle Bidule, son numéro de téléphone est le : 06 xx xx xx xx.

Fin du message de mon locataire à mon mandataire.

En réunion de copropriété, si le bailleur de locataire agresseur veut m'en parler, il est évident que je n'en ai aucune envie. Quelle attitude tenir ? (Mon studio est assez petit et mon poids y est ridicule, je ne peux absolument pas agir donc je m'y rends assez rarement. Vous me conseillez de ne plus y aller pour un moment ? Dois je vendre ce studio ?

Que dois-je faire ? (Excusez moi pour la longueur de mon message mais c'est dans un souci de clarté. J'ai anonymisé les lieux, les personnes évidemment). D

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous semblez vous mettre la rate au court-bouillon pour pas grand chose.

Pour le moment il n'y a aucun fait avéré, que des paroles (médiances ?) sans preuves de quoi que ce soit.
Celui qui se plaint du bruit a-t-il au moins fait un courrier recommandé à l'auteur supposé des bruits ? ou à vous ?
Y a-t-il eu des constats de la police ?
Sinon laissez courir.

Le syndic n'est absolument pas concerné par ce litige de voisinage, ni non plus les autres copropriétaires.
Si l'AG est une possibilité de rencontre entre copropriétaires, ce n'est aucunement le lieu de discuter de ces sujets ailleurs que dans le couloir et avant ou après la séance, pas pendant.
Et si rien ne figure ni au PV ni à l'ordre du jour, c'est tout à fait normal. Le PV d'une AG indique les décisions prises par rapport à l'ordre du jour, rien d'autre.

PS : une main courante ne sert strictement à rien.

Par PierreA

Bonjour,
Vous semblez vous mettre la rate au court-bouillon pour pas grand chose. (Je remercie Yapasdequoi pour sa réponse rapide. Franchement, j'aurais voulu mettre ce texte en rouge pour reprendre le texte initial et mettre mes commentaires avec une couleur qui tranche. Je n'ai rien trouvé d'autre ici que du fluo. Avec mes excuses, je suppose que ça aurait été plus agréable à lire. Je vous autorise évidemment à procéder à cette modification si elle n'altère pas mon texte, j'ai beau chercher, je ne trouve aucun indice pour le faire sur le site.)=>Une expérience précédente, malheureuse de troubles dans les parties communes dans une autre copropriété où j'étais déjà pris au dépourvu. Il en reste une crainte de ne pas agir comme il faut d'où l'impression les impressions fausses que je peux donner.

Pour le moment il n'y a aucun fait avéré, que des paroles (médiances ?) sans preuves de quoi que ce soit. => Je confirme
Celui qui se plaint du bruit a-t-il au moins fait un courrier recommandé à l'auteur supposé des bruits ? ou à vous ? A ma connaissance non. Les faits se sont produits en 2019, les deux mêmes occupants sont toujours les mêmes à ce jour, je ne sais rien de l'état de leurs relations, s'ils se rencontrent, s'ils se parlent
Y a-t-il eu des constats de la police ? => Au 10 janvier, mon locataire écrit à sa mandataire qu'il n'a jamais eu la moindre convocation de la police ni aucune visite.
Sinon laissez courir. => Ce qui me semblait. La confirmation juridique, donc, que j'attendais.

Le syndic n'est absolument pas concerné par ce litige de voisinage => ce qui me semblait mais... Le syndic m'a répondu.
Le locataire du dessous a écrit à son mandataire qui a fait suivre au syndic 2 jours avant que mon locataire n'écrive à son mandataire. Le locataire agresseur dit à son mandataire que mon locataire recevrait des amis régulièrement la nuit à lui poser vraiment problème pour dormir. Il lui aurait signalé plusieurs fois sans que rien ne change. Ca donne le droit de gifler plusieurs fois quand mon locataire vient se plaindre une fois ?

Mon syndic reprend la parole dans son mail en reconnaissant qu'il y a un vrai problème entre les deux locataires L'un qui ferait du bruit et l'autre qui emploierait la manière forte pour faire cesser les nuisances.

Mon syndic fait dire "nous ne sommes ni juges ni policiers et n'avons rien constaté ni reçu aucune plainte (mon locataire n'étant pas juriste et jeune, il a cru à la formule que le policier lui a proposé sans savoir comme Yapasdequoi que ça ne sert strictement à rien) mais il apparaîtrait à première vue que le nouveau locataire (le mien) de l'étage supérieur (le mien, oui, oui, oui) trouble son voisin. Le syndic n'est ni juge ni policier mais la conclusion est que la gêne viendrait de mon locataire. Le voisin du dessous qui gifle pourrait faire du bruit (comme dénoncé dans la main courante) et qui peut gifler un cooccupant de l'immeuble ne soit pas gênant...

Mon syndic, toujours, continue: "Toutefois, ce n'est qu'une impression au vu des courriels. Nous allons demander aux voisins s'ils ont également des problèmes. Dans tous les cas, il est urgent que les propriétaires écrivent à leurs locataires respectifs par lettre recommandée afin de faire cesser d'un côté comme de l'autre les menaces ou les nuisances.". Si mon locataire se crée une mauvaise réputation dans la copropriété, "il apparaîtrait à première vue" qu'il ne faut pas le contrarier sinon il pourrait gifler, insulter ? Là, je ne comprends pas, je ne comprends plus ! Après cette main courante d'il y a 3 ans, je ne sais rien des relations entre mon locataire et son voisin du dessous, ce qui rend le fait de prendre position compliqué, on ne sait rien là dessus.

Le syndic n'est absolument pas concerné par ce litige de voisinage (ce qui me semblait bien)=> vu non plus les autres copropriétaires. => Relire plus haut: pourquoi mon syndic dit alors qu'il va consulter les voisins ?

Si l'AG est une possibilité de rencontre entre copropriétaires, ce n'est aucunement le lieu de discuter de ces sujets ailleurs que dans le couloir et avant ou après la séance, pas pendant. => Oui bien sûr, c'est bien ce qui me semblait mais je voulais en avoir la confirmation, je ne voulais pas passer ni ici ni jamais au futur sur un aspect juridique que je

ne connaîtra pas encore.

Et si rien ne figure ni au PV ni à l'ordre du jour, c'est tout à fait normal. => Ca me semble tout à fait logique mais encore une fois, je ne voulais pas rater le moindre aspect de la loi que je ne connaîtra pas à ce jour. Le PV d'une AG indique les décisions prises par rapport à l'ordre du jour, rien d'autre. => Oui, bien sûr !

PS : une main courante ne sert strictement à rien. => En toute humilité, je le savais déjà. Mais mon locataire lui ne savait pas, c'est un jeune homme (je ne l'ai jamais rencontré, j'ai vu passer son état civil) qui n'est pas juriste, il a voulu dénoncer une agression physique (main courante) sans savoir que ça ne sert strictement à rien, il a suivi la procédure que lui a conseillé l'officier de police judiciaire en 2019 et en a fait par à sa mandataire qui m'en a fait état qu'en janvier 2023. Il a toujours eu mes coordonnées sur le bail, conformément à la loi.

Avec mes remerciements renouvelés. Désolé encore une fois pour tout ce fluo, j'ai bien conscience que ça peut faire mal aux yeux (je suppose, je n'ai pas encore vu le résultat mais je n'ai RIEN trouvé pour faire autrement

Par yapasdequoi

Des faits de 2019 font tout ce bazar ?

Le syndic tente de jouer un rôle d'apaisement, mais ce n'est encore une fois pas son rôle.

Si aucune plainte ni preuve de violence, ne donnez pas d'importance démesurée à des affirmations non étayées.

Les mandataires et employés du syndic n'ont-ils pas mieux à faire que de propager des racontars ?

Laissez tomber.