Problème avec mon bailleur

Par mimininou

Bonsoir,
J'aimerais un conseil car je rencontre un problème avec mon bailleur . Je vis dans une grande résidence au centre de bordeaux et je suis assistante maternelle . Je reçois donc 3 familles le matin et le soir qui viennent déposer leur enfant. A la suite de la maladie de mon mari j'ai demandé aux 2 familles qui arrivent a 8h30 le matin de recevoir les enfants en poussette dans le hall de notre résidence. Cela dure 10 à 15 min car le 4ème enfant arrive chez moi à 9 h . Je récupère donc 2 poussettes dans le hall et je rentre chez moi . A partir de là , j'ai reçu une lettre recommandée qui me notifie que je suis à l'origine de nuisances . Je suis donc aller voir les voisins pour m'excuser mais personne n'entend rien . D'autant plus que j'habite au premier et que mon appartement couvre une bonne partie de notre hall . J'ai envoyé une lettre avec accusé de réception à mon bailleur pour avoir des explications et on me dit systématiquement que ça dérange les locataires . Soit ?. J'ai fait le tour des locataires sur plusieurs étages, ne serait ce que pour m'excuser pour la gêne, mais tout le monde m'a assuré qu'ils n'entendait rien .
Cela fait 13 ans que je suis dans cette résidence et je suis inquiète de ce qu'il se passe .
Personne ne vient me parler, personne ne vient constater ? j'ai l'impression que Gironde habitat , qui est mon bailleur , se pose juge et partie face à des déclarations calomnieuses .
Je n'ai aucun interlocuteur , je reçois des recommandés bien que les enfants soient accueillis à mon domicile le matin et le soir .
J'aimerais savoir si je peux les contraindre à me donner les noms des gens qui se plaignent et donc pouvoir voir avec eux ou est le problème.

Par Nihilscio

Bonjour,

De tels ennuis dans un immeuble collectif sont assez fréquents. Il faut garder à l'esprit que c'est celui qui allègue un fait qui doit le prouver. Votre bailleur n'a pas constaté par lui-même les nuisances dont il vous accuse. Ces accusations ne reposent que sur des témoignages qui n'ont pas été portés à votre connaissance et qui, de ce fait, ne valent rien.

Solution : nier tout simplement sans chercher à vous justifier de quoi que ce soit et laisser courir. Concrètement, que peut faire le bailleur contre vous ? Rien.

Par AGeorges

Bonjour Mimininou,

Je n'arrive pas à identifier ce qui vous est reproché. Quel est le problème ?
- Les gens qui viennent avec des poussettes font du bruit ?
- Les gens laissent les poussettes dans le hall ?
- Les manipulations des poussettes gênent pendant un certain temps ?

Si vous parlez de "voisins" qui "n'entendent rien", ce n'est probablement pas un problème de bruit. Votre bailleur a-t-il précisé la "nature" de la nuisance ?
Si, par exemple, la circulation de certains voisins est retreinte et difficile du fait des poussettes présentes, certains peuvent s'être plaints, mais ne pas vouloir l'avouer en face de vous. Si le 'parking' même provisoire (10 à 15 mn) de poussettes dans le hall est interdit par le règlement, le bailleur peut vous avoir fait un rappel à l'ordre.
Enfin, garder des enfants est une activité professionnelle. Est-ce autorisé dans votre immeuble ?

Par jodelariege

bonjour
je pensais aussi que les roues des poussettes peuvent salir le hall...

Par Nihilscio

Depuis un arrêt de la cour de cassation du 14 mais 1997, n° 95-18.290, les tribunaux considèrent que l'exercice de l'activité d'assistante maternelle à domicile ne viole pas une clause du bail qui prohibe les activités de commerce et de profession libérale.
D'ailleurs le bailleur, comme tous les bailleurs sociaux, le sait très bien et ne parle que de nuisances sans mentionner l'exercice d'une activité professionnelle qui n'a rien d'illicite.

Ce n'est pas l'encombrement du hall par des poussettes qui dérange les locataires, le bailleur l'aurait précisé dans ses courriers. Il ne faut pas se tracasser outre mesure et passer outre.

Par isernon

bonjour,

comme l'indique AGeorges, il faudrait déjà savoir si l'exercice de cette activité professionnelle (commerciale ?)est autorisée dans la résidence de mimimou.

votre bailleur n'a pas inventé les doléances qu'il a reçues, que les plaignants ne veulent pas être connus de vous, n'est une surprise.

salutations

Par mimininou

Bonjour .
Merci pour vos réponses . Dans un 1er courrier c'étaient des nuisances sonores alors que c'est complètement faux . J'ai sonné chez tous les voisins du 1er et 2eme étage ils n'entendent rien . Dans le 2eme courrier ce sont juste des nuisances .
Mon activité est autorisée dans la résidence.
Le hall est très grand, les parents sonnent, je descends je prends les 2 poussettes , je dis bonjour à tout le monde et je remonte avec les enfants dans les poussettes. C'est vraiment très rapide .
Il y a certainement une raison mais je ne la connais pas et personne ne veut me donner d'explications

---
Par Nihilscio

Mon activité est autorisée dans la résidence.
Elle est autorisée dans tous les immeubles d'habitation.

Il y a certainement une raison mais je ne la connais pas et personne ne veut me donner d'explications.
Il y a dans votre immeuble un habitant acariâtre qui n'a rien d'autre à faire qu'à chercher des noises à ses voisins pour des motifs futiles et qui tient courageusement à ne pas se faire connaître. Il ne faut pas chercher plus loin.

Certains gestionnaires d'immeubles donnent suite systématiquement à de telles réclamations sans les filtrer. Ils devraient plutôt adopter comme ligne de conduite de ne le faire que dans les termes suivants : « Nous avons reçu de M ou Mme X des doléances au sujet de certaines nuisances qu'ils vous imputent. Nous vous rappelons les clauses de votre bail (ou du règlement de la résidence ou du règlement de copropriété) et vous demandons de bien vouloir vous y conformer ». Les réclamations cesseraient sauf pour des motifs vraiment sérieux.

Votre affaire n'ira pas plus loin que les courriers que vous avez reçus mais, pour vous rassurez, imaginez (ce qu'il ne fera pas) que votre bailleur vous convoque devant un tribunal. Il devra apporter la preuve de ce dont il vous accuse. Comme il n'a pas constaté personnellement les supposées nuisances, il ne dispose que des courriers reçus de l'habitant acariâtre qu'il sera bien obligé de produire et vous auriez bien sûr le droit de vous défendre, de réfuter les accusations et de faire constater au juge l'absence de preuves convaincantes.

Par mimininou

Merci beaucoup pour votre réponse . Je suis rassurée sur la suite à donner à cette histoire