



Nuisance sonore Cas d'école Voisin compositeur de music electro !

Par SaintBernard

Bonjour !

Je vous soumetts mon cas, THE cas d'école. David Guetta est mon voisin !

Je suis propriétaire occupant de mon petit logement. Voilà un peu plus d'un an, un nouveau voisin au dessus est arrivé.

Problème : c'est un compositeur de musique électronique et joue à toute heure !

Les basses sont pénibles.

Je suis monté le voir plein de fois, en lui demandant gentiment de baisser.

J'ai souhaité lui proposer de venir écouter chez moi sa musique : malheureusement, la communication est limitée, c'est impossible. Il ouvre à peine la porte.

J'ai fait intervenir un tiers en la personne de la femme du concierge, sans effet.

J'ai fait envoyer par le syndic 2 courriers, sans effet.

J'ai alerté le propriétaire, seulement par sms : sans effet.

J'ai fait insonoriser mon plafond (2000 ?) : sans effet ;

En résumé : mon voisin a converti son logement à usage d'habitation en studio d'enregistrement.

J'occupe un immeuble à usage d'habitation.

Je ne peux pas faire constater le volume par un huissier : je ne sais jamais quand il va jouer. Le problème n'est peut être pas tant le volume que le "poum poum poum poum poum poum poum" à n'importe quel moment. Les basses résonnent.

Dernier point : je suis seul...Seul à me plaindre, car seul logement en dessous. Personne au-dessus.

Le règlement de copropriété comporte des dispositions plutôt générales...

Voilà l'équation. Que me conseillez-vous de légal, civil et non violent qui puisse produire un résultat ?

Par AGeorges

Bonsoir SaintBernard

Achetez lui un bon casque. La plupart des matériels électro ont des entrées casque.

Sinon, il faut faire venir un acousticien pour mesurer le niveau sonore chez vous, et après, il y a des lois, surtout si vous êtes en copro.

Vous pouvez aussi lui amener un de vos tonnelets tous les soirs. Il sera bourré et ne pourra plus jouer. D'accord, il n'y a rien de drôle, c'est même assez insupportable à force ...

Par ESP

Bonsoir

Effectivement, un rapport d'un expert en acoustique vous sera bien utile pour aller en justice.

Par SaintBernard

Je vous remercie pour vos retours respectifs.

Le problème est que les textes se heurtent à la vraie vie :

faire venir un acousticien, j'y ai déjà pensé. Cela pose plusieurs problèmes qui font que ce n'est pas une possibilité :

- 1 - le voisin ne va pas jouer et faire du bruit à ma demande quand l'acousticien sera là, pour construire le dossier contre son intérêt ;
- 2 - les textes sur le volume sonore sont extrêmement techniques et pointus. Pas sûr que cela me serve : pas sûr que ces basses si enquinantes soient captées par la technique à sa juste mesure ;
- 3 - se lancer dans une procédure, forcément de plusieurs années, c'est se tirer une balle dans le pied pour un propriétaire : imaginons que je souhaite vendre mon bien...Cela sous-entend que le bien est inhabitable, ce qui n'est pas le cas.

Nous sommes sur un sujet où le droit ne sert pas celui qui subit le préjudice. Donc, comment faire ?

- Demander à inscrire explicitement dans le règlement de copropriété l'interdiction des activités professionnelles musicales ? L'idée de stigmatiser et faire honte à un propriétaire ("regardez: il a osé ramener un compositeur de musique électronique") peut produire un effet... Mais il y a aussi le risque que le propriétaire me discrédite puisque je suis seul à me plaindre ?

- Trouver un moyen de pourrir la vie à mon tour à ce locataire jusqu'à ce qu'il se mette en faute légalement, de façon plus grave ? Mais alors, quel moyen ?

Que faire...

Par SaintBernard

Quant à lui offrir un casque comme vous l'avez suggéré, j'y ai pensé aussi ! Le pire est que je suis tout à fait disposé à être dans le compromis.

Mais c'est un professionnel (il poste des vidéos sur Youtube / il vient de sortir un album apparemment) et je ne le crois pas prêt à utiliser un casque.

Par AGeorges

Bonjour SaintBernard,

Epineux votre problème.

Pour revenir à un cadre plus général, il faut que vous consultiez soigneusement à nouveau votre Règlement de Copropriété. ET plus particulièrement que vous vérifiez l'usage autorisé des lots. S'ils sont bien réservés à l'habitation comme vous l'avez dit, alors l'exercice de toute activité professionnelle y est interdit. Or votre voisin en exerce bien une, liée à la musique, enregistrement, produits finis, diffusion sous internet.

Vous devez donc exiger de votre Syndic qu'il envoie une LR/AR à ce voisin ou à son propriétaire pour qu'il cesse cette activité professionnelle. Il n'est pas utile de parler du bruit. C'est à votre Syndic de faire respecter le règlement de Copropriété et pas à vous. Et pour le propriétaire, si c'est le cas, c'est une clause de rupture de bail. Après la LR/AR, mise en demeure d'huissier, et si cela va au procès, c'est au Syndic de s'en occuper.

Par AGeorges

Complément technique

Ne sous-estimez pas l'inventivité d'un acousticien.

Il existe des appareils d'enregistrement en continu qui se déclenchent au bruit. Donc l'acousticien vient, il vous installe ces appareils pour quelques jours. Pendant cette période, vous faites attention à être aussi silencieux que possible de votre côté, et quand vous avez subi deux ou trois séances, vous prévenez l'acousticien.

Renseignez-vous avant de la recevabilité des enregistrements sonores auprès d'un huissier, et si c'est bon, une mise en demeure sera un premier pas légal dont le coût est raisonnable.

Vous pouvez aussi transmettre l'information au Syndic.

"Jouissance en bon père de famille" ... un studio d'enregistrement ??? !!!

Par SaintBernard

Merci beaucoup, AGeorges, pour cette piste.

J'ai regardé, du coup, plus en détail, le règlement de copropriété.

Ses dispositions sont les suivantes :

Section 2 ? Usage des « parties privatives »

1°/ Généralités

De façon générale virgule il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

2°/ Destination ? Occupation

Les bâtiments de l'ensemble immobilier sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

(?)

Il me semble qu'il y a là matière à donner la suite que vous évoquez, rigoureuse et simple, dans votre message. Qu'en pensez-vous ?

Quant à l'acousticien, j'ignorais cette technicité et cet usage. Je vais donc, sans doute, me renseigner de mon côté.

Merci ! C'est enquiquinant pour moi, mais je pense aussi que c'est une forme de cas d'école.

Par AGeorges

Petit complément à l'huissier, et moins cher ...

Renseignez-vous de la recevabilité d'enregistrements sonores, par exemple via un fichier MP3 lors d'une main courante dans un commissariat de police. Si c'est possible, à chaque fois que vous êtes agressé, enregistrement, fichier MP3 et vous remettez une petite clé USB à la police (coût quelques euros). Au bout d'un moment, vous aurez un faisceau de preuves ... Pour une action auprès du Syndic.

Par AGeorges

Il me semble qu'il y a là matière à donner la suite que vous évoquez, rigoureuse et simple, dans votre message. Qu'en pensez-vous ?

Tout à fait. La mention des professions libérales est assez classique. Un médecin avec son stéthoscope ou un consultant avec son stylo et son papier ne sont pas bruyants. D'ailleurs, je ne crois pas que l'on puisse assimiler un studio d'enregistrement avec ses nuisances à une profession libérale.

Mais n'oubliez pas que c'est à vous que revient le devoir de preuve.

Encore un autre élément technique :

Je me demande ce que l'émission de "basses" (son grave) en répétition fréquente peut provoquer sur la structure d'un bâtiment, la transmission aux êtres humains et aux animaux.

Surtout si c'est partiellement en dehors de notre 'plage' d'audition ... Question à poser à l'acousticien.

Et si vous avez un copain électronicien, parlez-lui de mon idée d'écoute sélective ... Vous pouvez aussi interroger un spécialiste de la sécurité. Vous avez sûrement déjà vu un film où le moindre bruit déclenche une sonnerie d'alarme. C'est le principe ... Vous allumez un enregistreur au lieu de la sonnerie et c'est parti ... Après, Il peut suffire d'un 'timer' pour arrêter au bout de 10 minutes ...

Si c'est trop technique, Oubliez tout ça et demandez à un pro.

Par SaintBernard

Vraiment intéressants, vos retours. Merci.

1) il est en auto-entreprise : vérification faite, un compositeur de musique n'est pas profession libérale, mais rentre dans la prestation de service ; donc ça c'est du bon !

2) sur la preuve, j'ai du garder une vidéo dans laquelle je filmais les variations de db avec sa musique : on était à 40 db au silence et on montait à 10 /12 db de plus avec le "poum poum". Problème : on voit le changement de db, mais on n'entend pas. Donc la question de la valeur probatoire se pose.

3) surtout... Le syndic a déjà envoyé 2 courriers. Il peut faire un rappel au respect du règlement, mais ce n'est pas lui qui a le moyen de rompre le bail. Dans les faits, si le propriétaire est payé, le propriétaire va fermer les yeux. Et c'est ce qui se passe.

Est ce que le syndic a les moyens de faire rompre un contrat de bail au motif que le règlement n'est pas respecté et qu'une activité professionnelle proscrite par le règlement s'y exerce ?

En preuve de l'exercice d'une activité proscrite, j'ai :

- le societe.com du locataire ;
- les vidéos youtube de lui qui fait de la musique en boîte ;
- une vidéo youtube de sa création rajoutée le 25 février (et d'autres avant) ;
- ma vidéo de mesure du son (mais on voit seulement les db, pas le son).
- il faudrait que je prenne une vidéo devant sa porte d'entrée à 11h du matin : devant sa porte, on entendrait bien son "poum poum".

Par AGeorges

Au sujet de votre 3) ...

Le Syndic a envoyé deux courriers

Quels genre de courriers (recommandés ou pas) et à qui (locataire ou propriétaire).

Donc pour interpréter vos réponses :

Dans une copro, c'est le propriétaire-bailleur (PB) qui est responsable de son locataire. Les plaintes, LR/AR, SMS, ... doivent donc être adressées à ce copropriétaire. c'est le copropriétaire qui doit s'assurer que son locataire respecte le Règlement de Copropriété qu'il doit avoir, obligatoirement, communiqué à son locataire. C'est ce copro qui doit informer son locataire que le non-respect du RdC est une clause de rupture de bail de location, voire sans préavis ...

Le Syndic doit donc informer le PB que si une procédure est lancée, c'est lui qui sera responsable, c'est lui qui sera puni et devra payer les dépens et les dommages et intérêts.

Il doit être informé que son locataire a démarré, dans son Lot, une activité professionnelle interdite par le Règlement de Copropriété et qui occasionne des troubles de jouissance à plusieurs autres copropriétaires qui peuvent tous demander à être dédommagés.

Si le Syndic ne fait rien, il engage sa responsabilité professionnelle.

L'étape après ces menaces, et la constitution d'un petit lot de preuve, est la mise en demeure par huissier. Probablement à adresser au propriétaire à son domicile (forcément connu du Syndic).

A moins qu'un camion de Boules Quiès soit plus simple ???

Par AGeorges

Aller, encore une ch'tite piste :

En matière auditive, certaines règles existent : on les trouve aux articles R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique. La loi prévoit qu'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

Eh oui, il y a même un Code de la Santé Publique. On a fait des progrès, mais Napoléon avait pas mal entamé le boulot.

Par SaintBernard

Bonjour,

Vos retours sont vraiment intéressants.
Je retiens plusieurs canaux pour avancer.

1) Le dialogue pour avancer : nous ne l'avons pas évoqué du tout car, hélas, mon voisin est autiste et j'ai souhaité employer déjà cette voie, sans possibilité. Par contre, j'aurais sans doute intérêt à lui envoyer un courrier tout à fait aimable.

2) concomitamment, le recueil de preuves : j'ignorais qu'un acousticien pouvait poser tel un "aspirateur à bruits" et faire ainsi son travail dans la durée.

3) le courrier par le syndic au copro.

Mais, dans tous les cas, la conclusion finit par être très problématique : judiciariser le comportement du voisin, enclencher formellement une procédure, qui va durer très très longtemps c'est montrer que mon bien présente comme un vice, ce qui est injuste, car ce n'est pas plus le cas que n'importe quel autre appartement dans un immeuble du centre de Paris. Donc... C'est se tirer une balle dans le pied si je souhaitais le vendre je ne sais quand (on ne sait pas de quoi demain est fait).

Donc 4) ne puis-je trouver un moyen de coercition presque innocent mais pénible pour lui ? Je pensais par exemple aller poser un scotch sur sa sonnette chaque fois qu'il joue (vu qu'il n'entend même plus sa sonnette quand il joue...) ou 1 heure après, voire même à 3h du matin chaque fois qu'il a joué la veille juste pour l'embêter... Pour qu'il comprenne que chaque fois qu'il joue, il se crée un préjudice. Il pourrait alors porter plainte contre moi mais... Qui, sérieusement, en voudra à un habitant qui se coltine quelqu'un qui joue de la musique électro au dessus de chez lui ? Franchement... Et est-ce que je risque gros à faire ainsi (ma porte est blindée) ?

Par SaintBernard

On continue dans le cas d'école ? Je rappelle que je subis la musique d'une compositeur de musique électronique depuis 1,5 ans.

Hier, la musique reprend, je monte chez lui.

Il me claque la porte au nez dès qu'il l'entrouvre et me voit et dit :

- "c'est du harcèlement"

- "je vais vous en coller une" (3x)

- Et il appelle la police (sic!) Qui venue !

Il sombre dans la menace physique et c'est le monde à l'envers total et absolu.

Je rappelle que c'est moi qui subis ses nuisances sonores depuis 1,5 ans ! C'est moi Qui suis dans l'impossibilité totale de dialoguer car il ne dialogue pas.

J'ai déposé une main courante ce matin. C'est la première fois que j'allais dans un commissariat.

Le propriétaire est-il selon vous enfin obligé d'intervenir ?

Par AGeorges

Bonjour SB,

Dans un Règlement de Copropriété, un 'pas grand chose' peut tout de même être exploitable. Par exemple, les simples mots de 'occupation bourgeoise' ou 'en bon père de famille' excluent totalement la possibilité de transformer un logement en studio d'enregistrement.

Par ailleurs, votre main courante est un début de constitution de dossier de preuve. Ce n'est rien d'autre. Il vous faudra enregistrer du bruit. Quand il commence à 'travailler', notez combien de temps ça dure et si c'est assez long, le plus souvent, demandez à la police de venir faire cesser le bruit (sans mettre la sirène). Depuis 1,5 an (eh non, on ne met pas de 's', même si c'est long), vous auriez dû vous constituer un dossier solide. Malheureusement, c'est au plaignant à

constituer le dossier de preuves. Par exemple, envoyer un simple SMS au propriétaire est largement insuffisant. Tout cela est déplaisant quand on est dans son bon droit, mais il n'y a pas d'autre moyen (à part déménager). Par contre, la loi dit clairement que nul ne peut se faire justice à soi-même. Gardez-vous donc de toute mesure rétorsive directe (genre scotch sur la sonnette). Mais, par exemple, comme le son monte, vous pourriez écouter la 40e de Mozart ou la Walkyrie de Wagner à un bon volume, ce qui ne manquerait pas de perturber les enregistrements du voisin. Pour employer un vocabulaire juridique, on pourrait qualifier cette action de synallagmatique (droits et frais identiques des deux 'contractants').

Enfin, n'oubliez pas qu'il s'agit d'une personne autiste. Sa conception des situations est différente. Regardez la définition :

- a du mal à comprendre les autres (c'est évident ...),
- répète les choses (écholalie - d'où les 3 fois)

Le problème peut venir du fait qu'il aurait dû être mis sous tutelle (comportement inapproprié en société). Essayez de vous renseigner de ce côté.

Par AGeorges

Pour compléter l'aspect autiste :

- Il ne comprend pas qu'il vous gêne.
- Il n'est pas de mauvaise foi

Donc tout ce que vous pourriez faire SANS tenir compte de ces éléments est non seulement inutile mais nuisible. Vous en avez fait l'expérience en allant sonner chez lui. Je ne suis même pas sûr qu'une visite de la police pourrait être efficace. Il pourrait penser qu'il est persécuté.

Et dans ce cas, seule l'action forcée et extérieure peut aboutir à un résultat. La raison 'ordinaire' (celle de gens comme vous et moi) ne fonctionne pas. Peut-être un médecin spécialisé saurait indiquer comment procéder ??

Un assassin peut être jugé irresponsable, comme le délit est grave, la société réagit. Un 'autiste' bruyant n'est pas vraiment dangereux, sauf pour ses voisins. A vous de faire bouger la société ...

Par SaintBernard

Eh oui...En 1,5 an, j'aurais dû me constituer un dossier.

Mais, que voulez-vous... Ma naïveté me perd. C'est mon 10ème voisin en 5 ans. Tous ont toujours été charmants, ouverts au dialogue. Et pourtant, d'autres ont été bruyants et j'en ai enquinés aussi (dégât des eaux). Que les problèmes deviennent beaux quand la civilité est là !

Quant à l'autiste, je rigole tout seul en vous lisant... Parce que, maintenant que vous le dites... C'est une piste que je n'imaginai pas sérieusement jusque-là. Mais, désormais...