Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Problèmes de voisinage

Par Visiteur

Bonjour,

Ma voisine (en tant que locataire) loge dans un studio qui se trouve juste au dessous de ma chambre à coucher.
Fréquemment, elle et ses diverses connaissances, discutent fortement et fument jusqu'à des heures indues (2H - 3H).

Je ne peux donc dormir normalement, gêné par les discussions et autres appareils de musique et gêné, aussi, par l'odeur de cigarette qui a envahi ma chambre.
Je ne peux pas supporter cette odeur étant moi-même non fumeur.

Je suis allé la voir 2 fois, je lui ai envoyé une lettre (sans recommandé), mais il s'avère que son comportement ne change pas.

Nous sommes en copropriété, et le règlement de celle-ci, stipule que:
"En aucun cas un propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou tout autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés."

- Quelle démarche accomplir pour faire cesser ce genre de comportement ?
- Qui dois-je contacter ?
- Comment et par qui faire respecter le règlement de copropriété ? Je pensais que le syndic avait cette mission....

Merci pour votre réponse.
Salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

La procédure se distingue en deux temps:

-Vous devez faire constater le trouble anormal de voisinage qu'il s'agisse de faire venir la Police, un huisser ou encore de recourir à des témoignages (le plus grand nombre possible). Le trouble anormal de voisinage est constitué par le bruit et même l'odeur (Cass. Civ. 3, 23 février 1982, GP 1982. 2. Pan.225; Civ.II, 16 mai 1994, Bull. civ.II n° 131), bref, tout ce qui susceptible de vous causer une gêne.

-Vous pouvez ensuite assigner le locataire devant une juridiction civile en vue d'obtenir réparation du préjudice subi sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

-Si le locataire continue, vous pouvez forcer le propriétaire à résilier le contrat de bail de sa locataire conformément à la loi du 6 juillet 1989.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Suite à ma question,

Est ce que le syndic de copropriété a un quelconque pouvoir dans ce genre d'affaire ?

Est ce qu'un huissier peut se déplacer à des heures tardives pour constater le trouble et à quel coût (ordre de grandeur) ?

Merci pour votre réponse.
Salutations

Ne clôturez pas ma question, je ne pourrai peut-être pas lire votre réponse tout de suite....
Merci d'avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

st ce que le syndic de copropriété a un quelconque pouvoir dans ce genre d'affaire ?

Le syndic peut vous appuyer notamment devant le tribunal. Hormis cet élément, il ne peut pas faire grand chose.

Est ce qu'un huissier peut se déplacer à des heures tardives pour constater le trouble et à quel coût (ordre de grandeur) ?

C'est possible mais en pratique, vous aurez du mal à trouver un huissier acceptant de venir la nuit. Si le bruit est important la nuit, n'hésitez pas à appeler plutôt la Police. Cela vous servira de preuve et ce sera gratuit.

Pour le cout de l'huissier, impossible à dire pour un constat nocturne dans la mesure où les honoraires sont libres. En règle générale, pour un constat la journée, c'est entre 180 et 250 euros.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vois que le problème, en fait, est de faire constater le trouble.

Y-a-t-il d'autres personnes "assermentées", autre que la police ou un huissier qui puisse m'aider dans la constatation ?

Je doute que la police puisse constater une gêne due à une odeur de cigarette.... Car, pour le bruit de conversation, la personne peut facilement nier les faits.

Existe-t-il des documents règlementaires à remplir pour attester un témoignage d'une personne quelconque ?

Merci pour votre réponse
Salutations

Ne pas clôturer ma question. Je ne peux pas lire votre réponse tout de suite....

Par Visiteur

Cher monsieur,

Y-a-t-il d'autres personnes "assermentées", autre que la police ou un huissier qui puisse m'aider dans la constatation ?

Vous pouvez toujours recourir à des témoignages mais cela n'aura jamais la même valeur qu'une constatation policière ou par huissier de justice.

Je doute que la police puisse constater une gêne due à une odeur de cigarette.... Car, pour le bruit de conversation, la personne peut facilement nier les faits.

De toute façon, pour la cigarette, je ne vous cache pas que cet argument aura du mal à être accepté par un tribunal. Que le bruit soit considérée comme un anormal de voisinage, c'est objectivement constatable. Pour l'odeur de cigarette

en revanche, j'imagine mal un tribunal le condamner pour ça. Cela reviendrait à interdire à tous les locataires de fumer dans leur domicile.

Il vaut mieux donc se concentrer sur les arguments relatives du bruit.

Existe-t-il des documents règlementaires à remplir pour attester un témoignage d'une personne quelconque ?

Oui, j'ai un modèle officiel pour que vous fassiez remplir les témoignages. Si vous voulez bien m'adresser votre adresse mail, je vous envoie ce modèle au plus tôt.

Très cordialement.