Arrivée des locataires / nuisances multiples

Par rorgmanche

Bonjour,
Nous vivons dans un lotissement depuis 4 ans. Dernièrement, la construction de 3 logements sociaux et d'une aire de stationnement (3 à 5 vh) sur une parcelle jouxtant notre propriété a été terminée (4m entre nos fenêtres et le terrain voisins. Des locataires sont présents et nous subissons des nuisances multiples telles que :
- va et vient des véhicules sur l'aire de stationnement (--> bruit et pollution) à n'importe quelle heure, voiture laissée au ralenti...Ce parking est situé à 4M de notre maison face Nord. Cela aggrave mon asthme et nous réveille la nuit
- Un balcon à l'étage aura une vue plongeante sur notre piscine
- Le stationnement des véhicules et en face de notre fenêtre de cuisine
- Des télévisions trop fortes, la musique trop forte, une dispute qui tourne mal avec jet de chaussures et vêtement dans notre propriété. Voilà le bilan de 3 semaines uniquement. Nous souhaitons mettre un terme ou diminuer fortement ces nuisances par tous les moyens. Des palissades anti bruits et de la végétation dense et haute pourraient réduire pour partie ces nuisances mais nous nous heurtons au PLU et potentiellement à l'association du lotissement. Comment faire svp ?cdlt,

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre situation est compliquée parce qu'elle mêle des nuisances de comportement et des aspects juridiques civils ou pénals.

Pour le bruit vous pouvez vous adresser aux forces de l'ordre (disputes, violences, musique, etc) et aussi au bailleur (par courrier RAR uniquement.
Vous pouvez également vous adresser à la mairie qui souhaitera sans doute apaiser les tensions.

Un mur anti-bruit est toujours envisageable, que ce soit de votre côté ou du côté des logements sociaux.
Pas besoin qu'il soit très haut.
Par contre il peut être surmonté d'un grillage (comme autour des équipements sportifs) pour éviter les jets de chaussures ou de ballons.

Mais vous n'arriverez à rien seul, l'idéal serait de rassembler plusieurs voisins pour faire des demandes précises à la mairie.

Par vivi2501

bonjour

en espérant que le maire soit impartial et qu'il saura être à votre écoute bon courage

---
Par yapasdequoi

Ha. Revoilà la spécialiste des procès d'intention ...

Par vivi2501

idem pour les gendarmes

Par yapasdequoi

Ah oui j'oubliais : spécialiste du dénigrement des forces de l'ordre et des huissiers aussi.

Par yapasdequoi

Sans commentaire. Et si on revenait aux réponses juridiques ? Vous en avez ?

Par vivi2501

""
Les bruits de voisinage se divisent en trois
catégories :

? les bruits liés au comportement d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité (article R1336-5 du CSP) ;

? les bruits provenant des activités (activités professionnelles ou activités sportives, culturelles ou de loisir, organisées de façon habituelle)
(Articles R1336-6 à 9 du CSP) ;
? les bruits provenant des chantiers
(Article R1336-10 du CSP).
Les éléments constitutifs de l'infraction sont différents pour chaque catégorie de bruit.

LES BRUITS DE COMPORTEMENT
Quels sont les bruits de comportement ?
Les bruits désinvoltes ou agressifs pouvant provenir d'enceintes (connectées),
d'aboiements, d'appareils électroménagers, de travaux de jardinage ou de bricolage, de pétards? sont considérés comme
des bruits de comportement, dits « domestiques » ou « de particuliers ».
Article R1336-5 du CSP
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

Ce que le maire doit faire
? vérifier le bien-fondé de la plainte ;
? faire, le cas échéant, un rappel de la réglementation en vigueur au fauteur de trouble ;
? organiser une réunion de médiation entre les différentes parties concernées

Si le trouble n'a pas cessé :
? constater ou faire constater l'infraction ;
? faire une mise en demeure avec avis de réception précisant un délai d'exécution pour la cessation de la gêne sonore ;
? si une procédure pénale est envisagée, dresser un PV.
L'auteur du trouble risque une amende de 3e
 classe (jusqu'à 450?) et la confiscation de la chose.

Exemples de bruits
de comportement ou bruits domestiques (..)
(circulaire du 27 février 1996)
? Cris d'animaux
? Appareils de diffusion du son et de la musique
? Outils de bricolage et de jardinage
? Appareils électroménagers
? Jeux bruyants pratiqués dans des lieux inadaptés
? Utilisation de locaux ayant subi des aménagements
dégradant l'isolation acoustique
? Pétards et feux d'artifice
? Activités occasionnelles,
fêtes familiales, ou travaux
de réparation
? Certains équipements individuels fixes comme
les ventilateurs, les climatiseurs,
les pompes à chaleur,
les équipements de piscines familiales.

Ce que le maire peut faire

? engager des actions d'information et de sensibilisation afin d'inciter les concitoyens à respecter quelques règles simples de savoir-vivre et le cas échéant à modifier leurs comportements ;
? prendre un arrêté municipal de lutte contre le bruit notamment en matière de bricolage et de jardinage. Ces arrêtés peuvent compléter ou renforcer la réglementation préfectorale par des dispositions plus contraignantes ;
? désigner des agents municipaux (policiers municipaux, techniciens territoriaux) chargés de constater les nuisances sonores. Ces personnes devront suivre une formation spécifique
(Circulaire du 27 février 1996 relative à la lutte
contre les bruits de voisinage) dans le cadre des pouvoirs de police spéciale du maire.

Constat des bruits de comportement

Le constat de la nuisance se fait chez le plaignant, de préférence à l'endroit où celui-ci indique être gêné, c'est-à-dire à l'intérieur comme à l'extérieur de son habitation (terrasse, jardin). Lors de ce constat,
l'agent chargé du contrôle fonde son jugement sur les critères suivants : la durée,
la répétition ou l'intensité du bruit (Article
R1336-5 du CSP). Un seul des trois critères
suffit pour constituer l'infraction.
Bruit de comportement
=
Constat sans mesure
Un constat « à l'oreille » suffit. Toutefois, dans certains cas (climatiseurs, pompes à chaleur?), il n'est pas interdit de réaliser une mesure acoustique si celle-ci permet de résoudre rapidement les conflits.

Le bailleur doit la jouissance paisible du logement à son locataire
Le bailleur doit également assurer à son locataire la jouissance paisible de son logement. S'il ne le fait pas, c'est une faute contractuelle (Article 1719 du Code civil).
De même, le bailleur peut être reconnu responsable des agissements du locataire, parce qu'il viole le règlement de copropriété de l'immeuble comprenant l'obligation de ne pas porter atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires. En cas de nuisances, le locataire et le propriétaire peuvent être condamnés solidairement à
payer des indemnités.""

Par vivi2501

Qu'en pensez-vous ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le bailleur doit également assurer à son locataire la jouissance paisible de son logement. S'il ne le fait pas, c'est une faute contractuelle (Article 1719 du Code civil).

Exact, mais article 1725 : Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Le propriétaire de Rogmanche n'est pas responsable des nuisances sonores provenant de l'immeuble voisin.

Par vivi2501

""
suite

le maire et le bruit (dossier)

[url=https://www.bruit.fr/gestion-du-bruit-a-l-echelon-communal/le-maire-et-le-bruit#:~:text=Le%20maire%20doit%20veiller%20au,la%20r%C3%A9alisation%20de%20mesures%20sonom%C3%A9triques.]https://www.bruit.fr/gestion-du-bruit-a-l-echelon-communal/le-maire-et-le-bruit#:~:text=Le%20maire%20doit%20veiller%20au,la%20r%C3%A9alisation%20de%20mesures%20sonom%C3%A9triques.[/url]

"

Par rorgmanche

bonjour,
merci pour vos réponses. il y a tellement d'interlocuteurs dans cette histoire que je suis perdu et ne sait quelle décision prendre (le bailleur, la mairie, l'ASL, les locataires, les autres voisins). Nous subissons les nuisances des va-et-vient des vh sur le parking. Nous devons les diminuer.
Pour info, le mur de cloture surmonté d'un grillage appartient au bailleur mais il soutient nos terres...Pouvons-nous construire un mur ou mettre des palissades adaptées en limite de notre propriété conformément au PLU (d'ailleurs j'ai beau chercher, je ne trouve pas grand chose à ce sujet...). Apparemment oui, mais, le reglement de l'ASL l'interdit. Si on nous autorise, les autres voisins vont réclamer la même chose et on va se retrouver avec des murs de partout ....pfuuuu !

Par yapasdequoi

Il y a de nombreux interlocuteurs, il faut donc veiller à ne leur demander que ce qui relève de chacun.
Si vous mélangez tout, c'est le meilleur moyen de ne rien obtenir.
Commencez donc par vous regrouper entre voisins gênés par ces nuisances et demandez un rendez-vous au maire pour lui expliquer la situation. Vous pouvez aussi monter une association de riverains pour agir en justice. Mais seul vous n'obtiendrez sans doute rien.

Et si vous voulez mettre un mur, vous ne pouvez pas en même temps l'interdire aux autres.

A savoir un mur de soutènement appartient à celui qui est propriétaire de la terre qu'il retient. Donc votre affirmation "le mur de cloture surmonté d'un grillage appartient au bailleur mais il soutient nos terres." est fausse.

Par vivi2501

Si le maire refuse d'intervenir, vous pouvez aussi prendre un rendez-vous avec l'un des défenseurs des droits de votre département
""
Le Défenseur des droits est une institution indépendante de l'État. Créée en 2011 et inscrite dans la Constitution, elle s'est vu confier deux missions : défendre les personnes dont les droits ne sont pas respectés ; permettre l'égalité de tous et toutes dans l'accès aux droits. Toute personne physique (un individu) ou toute personne morale (une société, une association?) peut le saisir directement et gratuitement lorsqu'elle :

pense qu'elle est discriminée[1] ;
constate qu'un représentant de l'ordre public (police, gendarmerie, douane...) ou privé (un agent de sécurité?) n'a pas respecté les règles de bonne conduite ;a des difficultés dans ses relations avec un service public (Caisse d'Allocations Familiales, Pôle Emploi, retraite?)....
""

Par rorgmanche

bonjour,
N'y aurait il pas une loi qui imposerait une isolation acoustique des aires de stationnement situées à moins de 4M d'une habitation (en l'occurrence ici, l'aire est mitoyenne...) ?

Par yapasdequoi

Vous avez maintenant le triple vitrage sur les fenêtres...
Avez-vous pris rendez-vous avec le maire ?
Toute la législation sur le bruit est là :
[url=https://www.ecologie.gouv.fr/bruit-nuisances-sonores-et-pollution-sonore#]https://www.ecologie.gouv.fr/bruit-nuisances-sonores-et-pollution-sonore#[/url]

Par rorgmanche

ok donc je ne pourrais plus déjeuner sur ma terrasse mitoyenne de ce parking ? Connaissez-vous : La Réglementation

Acoustique (NRA) s'applique pour l'isolation phonique de toutes les habitations neuves dont le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 1996. N'y aurait il pas là un axe de défense car nous allons monter un mur anti bruit de 2m x 0,5m x 18m pour avoir la paix ?

Par vivi2501

"
Réglementation acoustique des bâtiments neufs (France métropolitaine)

cliquez sur le lien ci-dessous :

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/acoustique-et-batiment]https://www.ecologie.gouv.fr/acoustique-et-batiment[/url]

"