



Que faire en cas de troubles du voisinage ?



Les troubles du voisinage sont courants, le bruit étant la nuisance la plus fréquemment observée et rencontrée par les Français. Mais des solutions existent pour essayer de mettre un terme à ces perturbations.

Le bruit, principale cause de trouble du voisinage

Le directeur et fondateur de Syndic Experts, Sylvain Elkouby, explique que « le bruit est la principale cause de nuisance à laquelle nous devons faire face ». Mais le bruit n'est **pas la seule source** de perturbations, puisque les odeurs, et notamment les odeurs alimentaires, incommode également de nombreux Français. Ces dernières sont généralement dues à l'installation de certains commerces ou restaurants, ce qui peut entraîner la fermeture des établissements dans certains cas. On relève également que des modifications acoustiques peuvent être ressenties par les voisins à la suite de travaux, y compris dans les parties privatives. Enfin, d'autres facteurs de nuisance viennent compléter cette liste, tels que :

L'appropriation par un copropriétaire d'une partie commune.
Des installations privatives dans les parties communes.



[Visualiser l'article](#)

Le changement de l'usage d'un lot (un appartement en bureaux, par exemple).

Des modifications de l'aspect extérieur (l'installation de volets différents de ceux du reste de la copropriété).

Le non-respect des conditions d'utilisation des parties communes (les couloirs des caves, la cour).

Les déplacements de **personnes nombreuses et bruyantes** (à cause d'une activité professionnelle, par exemple).

L'étendage de linge dans les parties communes ou le balcon privatif.

La possession d'un animal bruyant voire dangereux ou causant des dégâts matériels.

Les activités tombant sous le coup de la loi, comme le trafic ou le recel de stupéfiants.

Bon à savoir

Une enquête réalisée en 2010 pour la SOFRES a révélé que « deux tiers des Français se disent incommodés par le bruit à leur domicile ».

Le syndic peut intervenir uniquement lorsque le trouble est collectif

Les nombreux exemples cités précédemment démontrent que les raisons de conflits entre voisins et de troubles du voisinage sont très nombreuses. Et si le syndic n'a pas vocation à intervenir dans le cas de nuisances privées du voisinage, il peut cependant agir légalement dans deux cas, lorsque le trouble est collectif. Le premier cas concerne les problèmes de bruit : si le trouble est suffisamment important pour porter **atteinte à l'ensemble de l'immeuble**, car la destination globale de l'habitation est alors mise en cause. C'est notamment le cas d'une boîte de nuit qui s'implanterait à proximité des logements, et dont le bruit a des répercussions sur l'ensemble des habitants de ces logements. Le second cas dans lequel le syndic intervient, concerne l'aspect de l'immeuble : lorsque des travaux modifient l'aspect extérieur de l'immeuble, ils doivent avoir été autorisés par l'assemblée générale préalablement. C'est le cas par exemple de la création ou du changement des stores, ou de l'installation d'une affiche publicitaire sur la façade de l'immeuble, dans le cas d'une société.

Bon à savoir

En journée, un bruit peut causer un trouble anormal du voisinage dès lors qu'il est répétitif, intensif ou qu'il dure dans le temps. En revanche, lorsque le bruit est commis entre 22h et 7h du matin, l'infraction pour tapage nocturne est possible sans que ce bruit soit répétitif, intensif ou qu'il dure dans le temps.

En cas de troubles du voisinage, privilégiez la médiation

Si vous subissez des troubles du voisinage, vous disposez de plusieurs solutions pour mettre fin au problème. Il est bien sûr conseillé de commencer par une **simple visite de courtoisie**, afin d'expliquer le problème et les nuisances que vous rencontrez à la personne ou à la société qui occasionne ces troubles. Si la personne à laquelle vous vous adressez ne semble pas vouloir coopérer, vous pouvez envisager la médiation d'un tiers, par exemple le syndic de copropriété, ou encore le gérant de l'immeuble. En revanche, si les troubles subsistent, vous pouvez envisager des solutions juridiques, telles que le recours à un conciliateur de justice, voire la procédure auprès d'un tribunal.

Vidéo : vos droits et vos devoirs

Video : <https://www.youtube.com/embed/EnJoaKiXSS4?feature=oembed>