Image not found or type unknown

TROUBLES DU VOISINAGE ET RESPONSABILITE

publié le **05/07/2013**, vu **3467 fois**, Auteur : MAITRE MATTHIEU GALLET

Marie, locataire d'un appartenant dans un immeuble, est continuellement dérangée par ses voisins de l'appartement situé en dessous du sien. Non seulement ces derniers mettent régulièrement le volume de leur musique à fond, mais en plus ils laissent trainer leurs poubelles plusieurs jours sur le pallier, causant des odeurs nauséabondes dans la cage d'escalier. Marie, très ennuyée par ces troubles, nous demande conseil pour savoir ce qu'elle peut entreprendre.

Marie, locataire d'un appartenant dans un immeuble, est continuellement dérangée par ses voisins de l'appartement situé en dessous du sien. Non seulement ces derniers mettent régulièrement le volume de leur musique à fond, mais en plus ils laissent trainer leurs poubelles plusieurs jours sur le pallier, causant des odeurs nauséabondes dans la cage d'escalier.

Marie, très ennuyée par ces troubles, nous demande conseil pour savoir ce qu'elle peut entreprendre.

Maître Matthieu GALLET, Avocat au Barreau de Paris, est avec nous.

D'abord Maître, première question, qu'est ce qu'un trouble du voisinage ?

Les troubles du voisinage consistent en une perturbation des relations entre deux ou plusieurs voisins, du fait de nuisances, de désordres ou de dérangement, et entraînant une perte de jouissance. Il peut s'agir d'un dommage résultant d'une violation de la loi, d'un règlement ou encore d'un contrat.

Mais à partir de quel moment exactement ces dérangements deviennent-ils punissables ?

Vous le savez Karine, la vie en société génère forcément des inconvénients. Mais pour que ces troubles soient considérés comme anormaux, il faut que la gêne occasionnée excède les inconvénients normaux, ordinaires, du voisinage.

Il n'est alors pas nécessaire qu'il existe une faute de l'auteur des troubles. Il s'agit en effet d'une responsabilité sans faute, fondée sur l'article 544 du code civil, qui définit la propriété privée.

Que peut alors entreprendre Marie, qui semble bien être victime de tels troubles ?

La première démarche à entreprendre est une tentative de règlement amiable. Les voisins de Marie ne sont peut être pas au courant des désagréments qu'ils lui causent, et une simple mise au point peut parfois suffire à régler le problème

Le premier réflexe, dans un premier temps, est donc de vous rendre chez votre voisin, afin

d’essayer de discuter avec lui. Si cette démarche n’aboutit pas, envoyez lui une lettre, d’abord en courrier simple, puis en recommandé si la première lettre n’a donné aucun résultat.

Enfin, si ces démarches restent veines, vous pouvez toujours consulter le conciliateur de votre mairie.

Et si ces démarches amiables n’aboutissent pas, Marie a-t-elle d’autres recours ?

En cas d’échec de la tentative de règlement amiable, Marie dispose de la possibilité d’introduire un recours judiciaire. Même si cela n’est pas obligatoire, il est conseillé d’envoyer une lettre de mise en demeure de faire cesser les troubles avant d’engager une procédure judiciaire.

La juridiction compétente dépendra alors du montant du préjudice en cause, et, selon la juridiction cocnernée, l’avocat ne sera pas obligatoire.

Cette procédure peut lui permettre d’obtenir une cessation des troubles en cause, et/ou des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi.

Comment Marie peut-elle faire la preuve de ces troubles devant le Tribunal ?

L’existence et l’intensité du trouble relève de l’appréciation souveraine des juges du fond. Pour donner lieu à condamnation, les troubles doivent être considérés par les juges comme suffisamment graves et anormaux.

Ce sera alors à vous de rapporter la preuve du trouble et de son caractère anormal, grâce à des témoignages, des constats d’huissiers, ou encore des procès verbaux. Le caractère anormal du trouble ressortira, notamment, de sa fréquence, du moment où il est causé, de sa nature ou encore de la personnalité de la victime.

J’ai donc tout intérêt à engager une procédure judiciaire dès lors que je suis victime de troubles du voisinage ?

Pas tout à fait Karine. En effet, si vous agissez sans que l’action soit réellement justifiée, c’est vous qui risquez d’être condamnée pour procédure abusive ! Dans tous les cas, prenez conseil auprès d’un avocat avant d’engager une procédure dans ce domaine. Ce professionnel pourra vous indiquer si, au vue de votre situation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés