



## Construction non autorisée et bruyante engendrant un vis à vis

Par **Bailleur commercial**, le **29/08/2011 à 22:26**

Bonjour et merci pour le temps que vous avez la gentillesse de bien vouloir consacrer au problèmes des autres.

Je suis propriétaire de local commercial, loué par un commerçant sous forme de bail 3/6/9 devant notaire. Le bail stipule que "Jouissance des lieux : le preneur devra ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants; notamment, il devra prendre toute précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées..."

Hors depuis environ huit mois, je me bats avec le preneur qui à installé un moteur pour son groupe de froid sur le toit d'une avancée qui donne sur mon jardin. Le bruit est infernal et ma chambre se trouve seulement à seulement 1 mètre derrière une baie vitrée. Je dois donc dormir dans une autre pièce. Le bruit résonne dans toute ma maison et l'ensemble du voisinage se plaint. Nous sommes tous venu le voir afin que le problème soit réglé à l'amiable et avec grande adresse il a su repousser l'échéance jusqu'à septembre 2011 sans que jamais nous ne fassions de courrier. Mais voilà que la semaine dernière il a osé nié en me regardant droit dans les yeux tout problème de bruit, allant jusqu'à dire que personne ne s'était jamais plaint. Biensûr tous les voisins sont choqués et une pétitions est en cours. Je suis content de la nécessité d'un groupe de froid pour son activité, mais comme entendu, je souhaitais qu'il soit installé au grenier et n'engendre aucune nuisance. Si par cas cela était techniquement impossible, j'acceptais qu'il soit disposé ailleurs à la conditions sans équivoque qu'il soit parfaitement silencieux. Nous sommes très très loin du compte. Et sa malhonnêteté me fait encore frémir.

Par ailleurs, le preneur à remplacé des menuiseries métalliques occultées et condamnées par des menuiseries en bois certes plus isolantes mais entièrement vitrées. Il en résulte non seulement un vis à vis direct sur mon jardin et ma vie privée dont je souffre, mais pire un accès par la porte et les fenêtres qui s'ouvre maintenant sur ma propriété. J'avais accepté la modification à la seule condition que le preneur occulte toute vue sur mon jardin (par un bardage et un vitrage granité) et reproduise avec des matériaux rigoureusement identiques le bardage et les menuiseries de ma maison afin d'obtenir un ensemble homogène. Au lieu de ça la façade est maintenant irsute. Des parpaing (pris chez moi) empilés avec du ciment et du polystyrène..

Par **Domil**, le **29/08/2011 à 22:30**

Donc déjà il faut faire une action en justice en trouble anormal du voisinage (et tout le monde en même temps pour grouper les affaires)

Auparavant, il faut faire venir les agents municipaux pour qu'ils dressent PV de la nuisance sonore.

Une pétition c'est un peu comme pisser dans un violon.

[citation]Par ailleurs, le preneur a remplacé des menuiseries métalliques occultées et condamnées par des menuiseries en bois certes plus isolantes mais entièrement vitrées.[/citation] donc il a fait des ouvertures. Allez voir un avocat pour la résiliation du bail sans indemnité d'éviction

Par **Christophe MORHAN**, le **29/08/2011 à 22:33**

vous pouvez toujours faire intervenir un huissier de justice chez vous pour faire un constat//bruit et //travaux.

en même temps attestation article 202 du CPC complétées par les voisins (l'huissier pourra vous donner un modèle)

ensuite il faudrait le consulter et lui montrer votre bail pour voir si vous avez une clause résolutoire qui vise ce type de désagréments.

selon le cas, à la suite, commandement de faire visant la clause résolutoire et l'article L 145-41 du C Cerce ou sommation de faire en l'absence de clause.

Par **Bailleur commercial**, le **29/08/2011 à 22:54**

Merci beaucoup à tous les deux pour vos réponses aussi rapides, que claires et j'espère efficaces. Nous avons une procédure en cours avec la mairie et la DDASS. Vous serez bien naturellement informés des suites.

Par ailleurs, ce même locataire est relié à mon compteur d'eau via un sous compteur. Hors voilà un an qu'il est dans les murs et malgré mes demandes, il ne paie pas sa part que j'ai pourtant calculé à son avantage. Il s'agit d'une petite somme mais je suis exaspéré par tant de mauvaise volonté. Puis-je purement et simplement lui couper l'eau?

Par **Christophe MORHAN**, le **30/08/2011 à 00:11**

Non

Par **Bailleur commercial**, le **30/08/2011** à **09:43**

Je craignais bien que ce ne soit le cas et je crois même qu'il n'attend que ça. Que dois je donc faire? Merci

J'ai imprimé le 202 du CPC. Quand vous dites "complété par les voisins", cela semble signifier qu'il en faut un par plaignant. Et j'ai trouvé sur <http://forum-juridique.net-iris.fr/travail/143614-resiliation-judiciaire-aux-torts-de-lemployeur-6.html>

qu'elle devait être manuscrite et donc j'imagine, différer sensiblement de préférence, dans les termes et dans la forme, de l'un à l'autre. Le fond restera similaire : "on ne peut plus supporter ce bruit". Alors que je vous écris le groupe de froid vient de se relancer dans un vacarme brinquebalant. Il faut dire qu'il n'y a pas le moindre caisson isolant. Les pales et le moteur sont à l'air libre...

Bonne journée et merci pour votre aide.

Par **Christophe MORHAN**, le **30/08/2011** à **20:30**

L'attestation doit être manuscrite effectivement.

il faut accumuler le maximum de preuves (attestation, procès verbaux, constat d'huissier)

le mieux aurait été de voir un huissier, qui vous préconisera seulement si c'est indispensable un constat puis une sommation ou un commandement tout dépend de votre bail, ensuite procédure éventuelle.

Par **Bailleur commercial**, le **30/08/2011** à **21:09**

Merci.

C'est certain que ce serait plus facile accompagné d'un huissier mais j'ai peur que cela engendre des frais importants.

A moins que la clause suivante ne puisse les mettre à la charge du preneur.

Qu'en pensez vous?

La clause inscrite au bail:

"Frais:

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes."

signifie-t-elle que les frais d'huissiers et d'avocats serait pris en charge par le fautif. Dans quelle mesure?

Par **Christophe MORHAN**, le **30/08/2011** à **22:16**

A partir du moment où vous faites appel à un huissier en dehors de toute décision de justice, les frais qui en résulte sont à votre charge.

si une procédure judiciaire était engagée par la suite, ils pourraient éventuellement être intégré au titre des dépens.

Par **Bailleur commercial**, le **30/08/2011** à **22:30**

Merci. C'est compris.