

La nouvelle fiche rédigée par Maître Sanson, avocat spécialisé dans la lutte contre le bruit, met en avant une décision favorable aux locataires d'un appartement au sein d'un immeuble dont la propriété n'appartient qu'à un seul et même bailleur, comme un bailleur social. Elle leur permet, lorsqu'ils sont victimes de nuisances, notamment sonores, de la part d'un autre locataire, d'engager non seulement la responsabilité de celui-ci pour trouble anormal de voisinage (responsabilité sans faute) mais aussi la responsabilité pour faute contractuelle de leur bailleur.



La nouvelle fiche rédigée par Maître Sanson, avocat spécialisé dans la lutte contre le bruit, met en avant une décision favorable aux locataires d'un appartement au sein d'un immeuble dont la propriété n'appartient qu'à un seul et même bailleur, comme un bailleur social.

La notion de trouble de jouissance dans la location d'un logement recouvre classiquement deux situations différentes :

- celle où le bailleur ne permet pas au preneur de jouir paisiblement de son logement
- celle où le preneur pose des problèmes importants à ses voisins du fait de dégradations, nuisances ou, plus généralement, de comportements contraires aux prescriptions du bail et du règlement de copropriété.

L'arrêt de la Cour de cassation, reproduit ci-dessous, nous indique qu'un troisième cas de trouble de jouissance existe, celui où un locataire occasionne un trouble de jouissance à un autre locataire, lorsqu'il n'y a qu'un bailleur commun aux deux locataires en conflit. Dans ce cas précis, le bailleur peut être tenu responsable envers chacun de ses locataires des troubles de

jouissance causés par les autres locataires et n'est exonéré qu'en cas de force majeure.

C'est le cas comme en l'espèce dans le logement social.

Cette décision est favorable aux locataires d'un appartement au sein d'un immeuble dont la propriété n'appartient qu'à un seul et même bailleur, comme un bailleur social.

Elle leur permet, lorsqu'ils sont victimes de nuisances, notamment sonores, de la part d'un autre locataire, d'engager non seulement la responsabilité de celui-ci pour trouble anormal de voisinage (responsabilité sans faute) mais aussi la responsabilité pour faute contractuelle de leur bailleur.

[Accédez à la fiche de décision commentée n° 29 \(format pdf\)](#)

Arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 8 mars 2018, n° 17-12.536.