

Relations entre particuliers

La partie du code civil pouvant s'appliquer aux bruits de voisinage traite principalement de responsabilité civile et des relations contractuelles entre bailleur et locataire :

- On est responsable et redevable de la réparation des dommages que l'on cause à autrui, par négligence ou par imprudence, de son fait, du fait de ses enfants ou des animaux et des choses dont on est responsable (articles 1382 à 1386) ;

- L'article 1725 du code civil précise que « le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance » lorsqu'ils n'invoquent pas un droit sur la chose louée. Tel est le cas en matière de bruits de voisinage. Il en résulte les conséquences suivantes :

1° - Lorsque l'auteur du bruit et sa victime sont tous deux locataires du même propriétaire, la victime doit, en principe, intenter son action devant le tribunal d'instance contre ce propriétaire et, ce, en vertu du contrat de bail. En effet, le locataire bruyant n'est pas un « tiers » au sens de l'article 1725 précité, qui aurait été probablement la même en matière de bruit. Ceci n'empêche d'ailleurs pas que la victime puisse aussi attaquer directement le voisin bruyant.

2° - L'auteur du bruit est un voisin, locataire d'un autre propriétaire ou propriétaire lui-même. Dans cette hypothèse, au contraire, c'est contre ce voisin que l'action doit être menée.

- le locataire, entre autres obligations, ne doit pas gêner les habitants de l'immeuble et ne pas réserver à son appartement une destination autre que celle d'habitation, au risque que le bailleur ne renouvelle pas le contrat de location ou demande à la justice sa résolution (article 1728).

Résiliation du bail pour troubles du voisinage

La [loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance](#) consacre la résiliation du bail pour troubles du voisinage et crée une obligation de réaction du propriétaire bailleur.

De fait, l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 (modifiée par la loi n°2007-297 du 5 mars 2007) prévoit la possibilité pour un propriétaire bailleur de résilier le bail d'un locataire bruyant. Mais les troubles de voisinage doivent avoir été constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée :

"Est réputée non écrite toute clause :

"Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée".

L'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 (modifiée par la loi du 5 mars 2007) crée aussi une obligation de réaction du propriétaire bailleur :

"Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux".

La résiliation du bail peut par ailleurs être appuyée sur l'obligation paisible du logement par son occupant ([article 1729 du code civil](#)) :

"Si le preneur n'use pas de la chose louée en bon père de famille ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail".

Qui assigner ?

Si votre voisin est locataire

Le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 6).

En cas de vices et défauts dont le locataire subit un préjudice, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire (article 1721 du Code Civil). En revanche, le bailleur ne répond pas des vices qui

sont le fait du locataire.

Si votre propriétaire est un propriétaire individuel, il n'est pas obligé de régler un litige concernant le bruit.

Si votre voisin est propriétaire

Votre bailleur n'est pas responsable des troubles que les tiers causent à son locataire. Si vous subissez un trouble dû au bruit de la part d'un autre copropriétaire, votre bailleur n'est donc pas tenu de vous indemniser, ni d'intervenir directement étant donné que le copropriétaire est considéré comme un tiers, il n'a aucun lien avec votre bailleur. Autrement dit, la résolution du problème doit se trouver entre vous et ce voisin.

Si le fauteur de bruit et vous êtes tous deux propriétaires

Il faut assigner directement votre voisin et mettre éventuellement le syndic en cause, pour n'avoir pas su faire respecter le règlement de copropriété.

A titre d'exemple, la cour d'appel de Versailles a rappelé les obligations du bailleur (bailleur social) lorsqu'il s'agit d'assurer la jouissance paisible des locataires victimes de troubles de la part des autres occupants de l'immeuble. En l'occurrence, le bailleur avait été informé par les victimes des noms et adresses de locataires auteurs des troubles consistant en des violences physiques et verbales et des rassemblements d'individus bruyants et agressifs dans les parties communes. Or, le bailleur n'avait eu aucune réaction en vue de prévenir ces agissements et d'assurer une jouissance paisible à ses locataires. Aucun code, ni interphone ou service de gardiennage n'avait été mis en place et aucune plainte n'avait été déposée, ni aucune action en justice n'avait été engagée.

En de telles circonstances, le bailleur a été condamné à verser 20 000 F de dommages et intérêts aux victimes ainsi que 6000 F au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile afin de les dédommager des frais engagés pour leurs permettre de faire valoir leur droits.