

Comment faire face à un voisin « gênant » lorsqu'on est locataire ?

Certains désagréments demandent une certaine tolérance. Ainsi, un déménagement ne peut se faire sans causer quelques troubles, il s'agit d'« inconvénients normaux du voisinage ».

Pour le reste, il est parfois délicat pour un locataire d'exiger le respect de certaines règles alors qu'il n'est même pas convié aux assemblées générales. Contre qui se retourner et comment mettre fin au trouble ?

Deux possibilités sont à envisager :

- ▶ Soit agir directement contre le voisin gênant ;
- ▶ Soit demander à son bailleur d'intervenir.

Action directe à l'encontre de son voisin :

Le rapprochement direct auprès du fauteur de troubles est à privilégier lorsque la discussion est encore possible.

L'assistance du bailleur :

Selon le code civil, le bailleur a le devoir d'assurer à son locataire la paisible jouissance, c'est-à-dire la tranquillité du logement. Néanmoins, il ne pourra assumer la charge de tous les comportements fautifs.

Ainsi il répondra non seulement de ses propres agissements mais également de ceux de ses autres locataires, de ses mandataires (le gérant par exemple) ou

de ses employés (le gardien par exemple). Il ne répondra toutefois pas des autres occupants et notamment des copropriétaires ou de leurs locataires, qui restent tiers au contrat de location.

Le recours à la juridiction pénale ou civile :

Constituent des contraventions de troisième classe : les bruits et tapages injurieux ou nocturnes, les bruits portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé du fait de leur durée, leur répétition ou leur intensité ; une contravention de 450 euros par infraction peut être infligée.

Pour déclencher la procédure, il faudra porter plainte auprès du commissariat. Le risque de voir le dossier « classé sans suite » par le procureur est néanmoins important.

De ce fait, il sera parfois intéressant de requérir plutôt le concours de la police municipale.

Par ailleurs, lorsque le trouble ne constitue pas une infraction pénale, il est possible de saisir les juridictions civiles afin d'obtenir la cessation du trouble et le versement de dommages intérêts. Quand bien même il existerait un fondement pénal, cette voie peut être privilégiée pour des questions de célérité.

Le tribunal compétent sera celui du lieu de l'immeuble.