

# VOISINAGE ET NUISANCES

## DONT BRUIT

### (Relations de Voisinage)

La vie en copropriété amène à supporter une certaine dose de « désagréments » de la part de ses voisins... La question est de savoir quand les limites de l'acceptable sont franchies.

#### I Définition d' un trouble anormal de voisinage

Pendant longtemps, la loi ne donnait aucune norme en la matière, c'étaient les tribunaux, ayant à connaître de nombreuses affaires de conflit de cet ordre, qui ont défini **la notion de "trouble anormal de voisinage"** en appréciant au cas par cas, en tenant compte des circonstances, des lieux, quand la dose de désagréments dépassait des limites ...

Les juges s'appuyaient sur **l'article 544 du Code civil**: *"la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements"*. La Cour de Cassation précisait que *"nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ou encore excédant les inconvénients normaux du voisinage"* (Cass. 2e civ., 19 nov. 1986, n° 84-16.37).

Depuis une loi du 15 avril 2024, **l'Article 1253 du Code Civil** stipule que : *« Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte. »*

**Le trouble anormal de voisinage concerne toutes les nuisances possibles (sonores, olfactives, visuelles, de comportement...).** Mais le bruit reste la première cause de conflit.

#### II LE BRUIT

La vie en société impose à chacun de supporter une certaine dose de bruits de la vie quotidienne. Or, le ressenti varie d'un individu à l'autre. Le bruit, en soi, n'est pas répréhensible ; il n'est sanctionné que lorsqu'il excède les inconvénients normaux du voisinage. La difficulté consiste donc à faire la distinction entre ce qui relève de la vie en collectivité que chacun doit tolérer, et ce qui excède ce seuil de tolérance.

## a) Les bruits de comportement

Pour les bruits dits de comportement, dont la survenance est **irrégulière** : impacts sur le plancher, volume de la musique ou de la télévision, etc... il n'y a pas de norme.

Si aucun texte ne définit le nombre de décibels au-delà duquel le bruit devient excessif, **le Code de la Santé Publique (art. R 1334-31) apporte des éléments de définition** : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité* ».

Les conséquences du bruit sur la santé et la qualité de vie le placent au deuxième rang des risques environnementaux après la pollution de l'air.

La notion de trouble anormal étant appréciée au cas par cas, selon les lieux et les circonstances : si les aboiements sporadiques d'un chien sont considérés comme normaux, ils ne le sont plus lorsqu'ils deviennent intolérables de par leur intensité, leur durée ou leur fréquence (cf Annexe 3). Il en est de même pour les criaillements de perroquets ou d'oiseaux, le bruit des appareils et équipements domestiques. Et peu importe que le bruit ne soit audible qu'en journée ; la réglementation ne prévoit pas de plages horaires durant lesquelles il est autorisé, ou non, de déranger ses voisins, le bruit excessif étant réprimé de jour comme de nuit, voir ci-dessous.

La question est donc de savoir si le bruit que vous inflige votre voisin est normal ou pas. À défaut de solution amiable, la justice tranchera.

Il est rappelé que, pour se prononcer, les juges tiennent compte d'une pluralité de critères :

- la fréquence: bruit permanent, ou répété ou limité mais sur un temps long;
- l'intensité: l'appréciation se fait à l'oreille. Aucune mesure par sonomètre n'est requise, même si elle peut constituer un excellent moyen de preuve dans certaines affaires;
- les circonstances de temps et de lieu.

## b) Tapage diurne et tapage nocturne

Pouvoir faire du bruit jusqu'à 22h est un mythe qui a la vie dure...Or, les nuisances sonores qui interviennent dans la journée (de 7h à 22h) peuvent aussi être considérées comme du **tapage diurne** si elles se caractérisent par 3 éléments : la répétition du bruit, l'intensité du bruit et sa durée.

Beaucoup de nuisances sonores qui interviennent la nuit, c'est-à-dire entre le coucher et le lever du soleil (de 22 heures à 7 heures du matin), comme musique à fond, cris, bruits de talons, aboiements..., sont considérées **comme du tapage nocturne**. Et dans ce cas, le bruit n'a pas besoin d'être répétitif, intense ou de durer très longtemps pour être jugé comme une infraction.

### **En pratique : comment faire cesser le tapage?**

- Allez voir le voisin « tapageur » et lui expliquez calmement la gêne que vous subissez ;
- Vous pouvez également lui envoyer un courrier simple, puis en recommandé pour garder des écrits ;
- Si l'auteur du tapage est un locataire, vous pouvez demander au Syndic d'en informer son bailleur, qui devra mettre tout en œuvre pour faire cesser les troubles cf Annexe 2. Les locations de courte durée, type Airbnb, sont aussi concernées.
- Si le dialogue échoue, appelez le commissariat pour faire constater le trouble, il est aussi possible de déposer une main courante ou de porter plainte ;
- Faites appel à un Commissaire de justice (ex huissier) pour constater le trouble de voisinage ;
- Effectuer une tentative de règlement amiable en recourant à un Conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un Médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche amiable de résolution d'un litige qui repose sur la signature d'un contrat écrit par lequel chacun s'engage à rechercher un accord dans un certain délai. Le recours à un avocat est obligatoire, démarche payante avec recours à un avocat).
- En dernier recours, saisissez la justice (tribunal de proximité ou judiciaire).

Cf en Annexe 1 les différents modes de résolution des conflits.

L'auteur de nuisances sonores, diurnes ou nocturnes, peut aussi être verbalisé par la Police ou les gendarmes. Si la Police constate le tapage, surtout nocturne, les auteurs, pris sur le fait, s'exposent à une amende forfaitaire de **68 euros** (si payée sous 45 jours) ou de **180 euros** (passé 45 jours).

En cas de condamnation en justice, "les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe", lit-on à l'article R623-2 du Code Pénal. **Montant de la contravention : 450 euros.**

**Attention :** Une personne victime de menaces ou insultes, pour de faux motifs de nuisances sonores, peut également porter plainte pour harcèlement. En outre, une personne qui prévient à tort la police ou la gendarmerie risque une condamnation pour dénonciation calomnieuse, de même en cas de procédure judiciaire abusive.

### **c) En copropriété**

En copropriété où la proximité peut exacerber les tensions, la loi précise que chaque copropriétaire peut, certes, « user et jouir librement » de ses parties privatives, mais « sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

**Le Règlement de Copropriété et le Règlement Intérieur peuvent aussi ajouter des mesures complémentaires, comme interdire tout comportement bruyant à certains horaires.**

**Leur contenu est très important car ces documents sont opposables à tous les occupants, même s'ils ne sont pas copropriétaires.**

La vie au sein d'une copropriété implique de se soucier de la tranquillité de ses voisins, et donc de prendre **toute mesure pour limiter d'éventuelles nuisances sonores, de jour comme de nuit, de sa famille, comme de ses invités, ou des personnes à son service.**

#### **d) Cas Particulier de la Résidence Aquitaine :**

A intervalles réguliers, les dispositions du Règlement Commun de Copropriété et du Règlement Intérieur, concernant le bruit, sont rappelées aux résidents, qu'ils soient copropriétaires ou locataires, dans le livret d'accueil, par affichage ou par oral.

- Entre 22h et 7h, ne pas utiliser les colonnes vide-ordures, de ne pas déplacer de meubles ;
- Utiliser tous appareils sonores (instruments de musique, radio ou télévision...) sans qu'ils soient une gêne pour les voisins, et donc dans des limites acoustiques acceptables.
- **Les travaux d'aménagement et de bricolage bruyants (impliquant l'utilisation de marteaux, perceuses, ponceuses...) sont autorisés uniquement du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h et le samedi de 10h à 12h et de 13h30 à 18h (ils sont donc interdits la nuit, les dimanches et jours fériés) et doivent avoir un caractère temporaire.** Dans la mesure du possible, il sera demandé aux entreprises intervenant pour le compte de la copropriété, ou d'un résident, de respecter les mêmes horaires.
- Les livraisons ne pourront être effectuées ni le soir après 22 heures, ni le matin avant 7 heures.
- **Ne pas hésiter à afficher un mot dans le hall d'entrée pour prévenir de festivités importantes ou de travaux bruyants en précisant la durée prévue.**

La vigilance au bruit s'applique également sur les balcons, les terrasses et aux parties communes. Ne pas claquer sa porte d'entrée ou les portes palières par exemple.

### **III Autres Nuisances**

#### **a) Nuisances olfactives**

- Tabac et autres substances  
Rappel : il est interdit de fumer dans toutes les parties communes de la Résidence, sous et dans les halls d'entrée, les escaliers, les paliers, les ascenseurs, les parkings et leurs accès. De plus, il est fortement déconseillé de jeter ses mégots, même éteints, depuis les étages dans le Jardin ou sur les balcons des étages inférieurs.
- Dépôt d'ordures sur les paliers ou sur un balcon.

- Pour des raisons de sécurité Incendie, les barbecues (sources par ailleurs de fumées incommodantes et d'odeurs tenaces) sont interdits sur les balcons et terrasses dans la Résidence.

b) Nuisances visuelles

- Tags et dégradations diverses dans les parties communes.
- Le Règlement Commun de Copropriété interdit l'étendage du linge aux fenêtres et sur les balcons.
- Afin de préserver l'aspect extérieur de la Résidence, les stores-bannes (jaunes), fenêtres (marron), volets roulants (gris clair), portes palières (marron) doivent respecter les couleurs requises. Cf livret d'accueil.

c) Détritus, ou objets de toutes natures, ne doivent pas être jetés par les fenêtres, ou abandonnés dans les parties communes ou devant les portes des locaux vide-ordures.

Cf fiche N° 8 Hygiène et Propreté

Les parkings, ou leurs escaliers d'accès, ne doivent pas servir à « soulager » les individus ou leurs animaux...

**En conclusion : Vivre en bon voisinage c'est respecter les règles et bons usages, c'est garantir sa propre liberté comme celle de l'ensemble des résidents (copropriétaires ou locataires).**