

# Les huissiers vous donnent des clés

## VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE

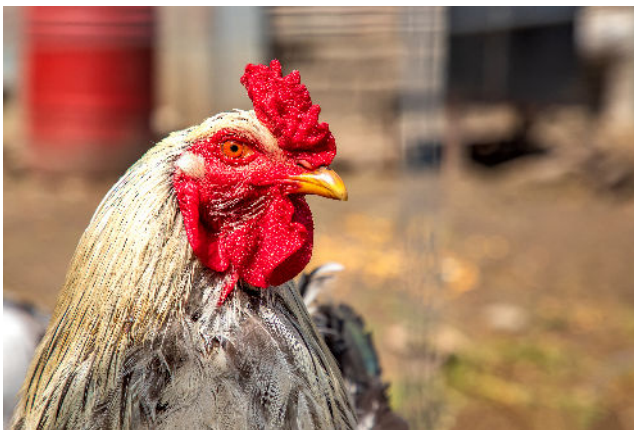


Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.



Vous souvenez-vous de Maurice ? En 2019, Maurice enflamme les journaux... Même la presse internationale s'y intéresse. Pourtant Maurice n'est qu'un simple coq de l'île d'Oléron. Le gallinacé élevé au rang de défenseur de la ruralité avait été au cœur d'une vaste polémique pour des troubles de voisinage en raison de son chant jugé trop incommodant. Pour la petite histoire, la justice avait donné raison à sa propriétaire en laissant à Maurice toute sa liberté d'expression !

Au-delà de l'anecdote, cette affaire illustre combien les troubles de voisinage peuvent aboutir à des situations extrêmement conflictuelles appelées parfois à se régler devant un juge.

En matière de trouble de voisinage, tout est affaire de ressenti. Le législateur ne s'y est pas trompé en laissant de grandes marges d'appréciation sur ce

qui constitue un trouble de voisinage. S'il n'y a pas à proprement parler de loi sur le sujet, le code civil donne un premier cadre par son article 1241 qui précise :

« Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence ».

En réalité c'est bien la jurisprudence avec un arrêt de la Cour de Cassation du 13 novembre 1986 qui cerne le sujet en précisant : « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage »

## Le trouble anormal

Le trouble anormal pourrait être défini comme une gêne qui sort du degré habituel de nuisance qui peut naturellement résulter d'un voisin :

- Nuisances sonores ou olfactives
- Violences à l'égard de tiers (par exemple d'autres locataires voisins)
- Dégradations ou encombrement des parties communes
- Non-respect du règlement de copropriété

Il peut être caractérisé par son degré d'intensité (bruits, odeurs, visuelle) et par sa fréquence (chaque weekend, chaque nuit). Il peut être le fait d'une personne physique ou morale (chantiers, discothèques, aéroports, etc)

Lorsque l'on s'estime victime d'un trouble anormal, plusieurs démarches sont à entreprendre. La plus naturelle est bien sûr d'aller à la rencontre du voisin



# Les huissiers vous donnent des clés

pour tenter de faire cesser la gêne. En parallèle il est conseillé de prendre contact avec la mairie qui peut avoir réglementé par des arrêtés telle ou telle nuisance (la tonte des pelouses le dimanche par exemple).

Dans une copropriété, il est important de consulter le règlement intérieur qui comprend peut-être des articles sur les troubles du voisinage. La discussion avec le voisin ne sera que plus facile en s'appuyant sur des textes applicables dans la commune ou la copropriété.

Si cette première étape amiable ne suffit pas, toute une série d'actions graduées sont possibles.

Un premier courrier en lettre simple pourra être rédigé. S'il reste sans effet, l'envoi d'un deuxième courrier en recommandé est à prévoir ou mieux encore une sommation de faire cesser le trouble signifié par acte de Commissaire de justice (Huissier de justice).

Dans l'intervalle, si rien ne bouge, il est possible de faire venir police ou gendarmerie sur les lieux pour tenter de faire plier le récalcitrant qui risque une amende de 68 euros.

Dans des cas très conflictuels, un passage devant le juge peut s'imposer. Il faudra alors apporter la preuve du préjudice subi.

En pareille situation, le bon réflexe est de faire constater le trouble par un commissaire de justice (Huissier de justice). Fort du constat attestant du trouble anormal, la victime devra dans un premier temps passer par une procédure de médiation ou de conciliation. C'est seulement en cas d'échec que le juge pourra être saisi.

En cas de condamnation, les sanctions peuvent être lourdes. Sur le fondement du Code

de la santé publique (articles R. 1337-6 à 10), les contrevenants s'exposent selon le cas à une amende de 5e classe de 1 500 euros au plus, pour les bruits provenant d'activités ou de chantiers, une amende de 3e classe de 450 euros au plus, pour les bruits de comportement et la confiscation du matériel à l'origine de la nuisance. A noter que les personnes morales peuvent voir leur amende multipliée par cinq par rapport aux personnes physiques.

## Cas des locataires

Le locataire n'est pas seul face aux nuisances de son voisin. Son propriétaire est en effet tenu de l'aider. Il est donc important d'informer ce dernier des nuisances subies.

De même, tout propriétaire dont le locataire est source de trouble anormal se doit d'agir. S'il fait la

sourde oreille, il s'expose à une action en justice de la part des victimes. Le propriétaire peut en effet être tenu responsable des nuisances causées par son locataire s'il n'agit pas pour faire cesser ces nuisances dès qu'il en a eu connaissance. Le propriétaire dispose de plusieurs leviers dont la résiliation du bail.

A noter que si le logement loué est mal insonorisé, le propriétaire peut être contraint par son locataire à effectuer les travaux nécessaires d'isolation.

Enfin pour revenir aux troubles de voisinage en milieu rural, il faut savoir que le code de la construction a introduit une règle d'antériorité pour protéger tout particulièrement le monde agricole. Ainsi l'article L113-8 précise : Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant.

De quoi tranquilliser un peu Maurice !

## PEUT-ON FAIRE PLUS DE BRUIT AVANT 22H00 ?

Contrairement à une idée fausse, il n'est pas permis de faire du bruit au-delà de l'acceptable avant 22h00. Certes une gêne occasionnelle plus forte en journée peut être tolérée si elle est ponctuelle. Quant à afficher un panneau d'annonce pour une fête dans l'immeuble, cela ne vous donnera pas le droit de faire plus de bruit, mais la politesse de la démarche incitera vos voisins à la tolérance.

Pour plus d'informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N356?xtor=EPR-124>



### Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé  
SCP VENEZIA & Associés  
130 avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex  
Tél : 06 11 78 97 36

