

Trouble de voisinage

Les copropriétés sont régulièrement confrontées à des infractions au règlement de copropriété par des résidents qu'ils soient copropriétaires ou simplement leurs locataires.

Lorsque les solutions amiables ne produisent aucun effet, la seule alternative sera judiciaire, conformément à la jurisprudence civile constante rappelée par la Cour d'Appel de Limoges dans un arrêt du 29 mai 2018.

Mais avant de lancer une procédure juridique, il est important de passer par les étapes suivantes :

- Tout d'abord essayer de trouver une solution à l'amiable. Tenter le dialogue qui permettra - peut-être - de faire comprendre au voisin que son comportement nuit à la tranquillité des autres.

- Commencer à constituer un dossier, par tous moyens à votre disposition, avec tous les éléments que vous pourrez recueillir en vue d'une éventuelle démarche juridique

- Appeler le 17 pour dénoncer un tapage ou un comportement agressif, afin que ce trouble soit constaté ... et déposer plainte

- Demander à votre Syndic d'écrire en LR/AR au propriétaire du logement le mettant en demeure d'intervenir auprès de son locataire pour qu'il cesse ses nuisances ; et, le menacer d'une procédure d'expulsion s'il n'obtempère pas. Il lui faudra - bien entendu - dans son courrier détailler les faits reprochés. Ce courrier visera à prouver :

- Que le copropriétaire connaissait la situation litigieuse de son locataire.

- Qu'il n'a pas mis fin par voie amiable. Cette tentative de règlement amiable est obligatoire avant l'introduction d'une action judiciaire.

- Vous pouvez également demander à votre Syndic de faire intervenir un huissier de justice. Certes l'huissier a un coût, mais il est habilité à faire des "sommations interpellatives" (Acte par lequel l'huissier de justice saisit une personne afin d'obtenir sa réaction ou sa réponse pour l'utiliser en justice avant tout procès). Cet acte permet d'avertir une autre personne de faire ou de ne pas faire quelque chose. C'est une forme de mise en demeure. Par exemple, pour cesser des nuisances de voisinages.

Enfin ... si rien n'aboutit à ce niveau ... Il faut envisager une procédure judiciaire :

Il faudra solliciter une décision en A.G. habilitant le syndic à agir au nom du syndicat des copropriétaires à l'égard des contrevenants. Cette résolution doit être adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Syndicat de Copropriétaires peut alors engager, représenté par son Syndic, une procédure judiciaire. Il s'agira alors d'une procédure d'expulsion ...

Mais avant, depuis le 1er janvier 2020, il faudra passer par un recherche de médiation ... en contactant donc le Médiateur de votre secteur.

Selon la ville concernée, il peut exister, comme à Nantes une « Maison de la Tranquillité publique » qui existe dans ce but et sait orienter vers un médiateur ou un conciliateur de justice.

(<https://maisontranquillite.nantes.fr>)

Hélas, une telle démarche prend du temps ... et de la patience ... mais, en cas de trouble de voisinage par un résident bruyant et asocial ... il n'y a pas d'autres moyens légaux pour intervenir.