



Vivre ensemble

## Troubles de voisinage, que peut faire le syndic ?

Améliorer la vie en collectif  
n°7

**Syndic depuis de nombreuses années, je reçois régulièrement des plaintes de copropriétaires pour troubles de voisinage. Que faire dans ces cas, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un propriétaire ?**

### Pour vous guider

#### Textes

Loi du 10 juillet 1965  
et décret du 17 mars 1967,  
loi du 6 juillet 1989

#### À retenir

En cas de bruits de comportement excessifs de la part d'un locataire et en raison de l'échec de toutes les tentatives de résolution amiable, le syndic est fondé à mettre en demeure le propriétaire bailleur de faire cesser les troubles.

#### À qui s'adresser ?

Agence départementale d'information sur le logement de Haute-Garonne, ADIL 31  
[www.adil31.org](http://www.adil31.org)  
[info@adil31.org](mailto:info@adil31.org)

Téléphone : 05 61 22 46 22

Les troubles de voisinage font l'objet d'un contentieux abondant même entre propriétaires de maisons individuelles entourées d'un grand terrain. Dans une copropriété, nombreuses sont les difficultés liées au bruit, au tapage nocturne et diurne.

Dans les textes officiels, la notion de bruit de voisinage renvoie aux bruits de comportement (ou bruits domestiques) parmi lesquels on peut trouver les manifestations typiques du comportement bruyant des voisins : cris, disputes, chants, musique...

Les copropriétaires doivent respecter la tranquillité de leurs voisins, comme le prévoit le règlement de copropriété. Quand il s'agit de locataires, c'est le copropriétaire bailleur qui est responsable de leurs comportements gênants.

#### Quelles démarches pour faire cesser le trouble ?

On ne s'attardera pas sur la nécessité d'engager des démarches amiables préalables en favorisant les échanges avec le locataire incriminé.

Lorsque, malgré ces tentatives, le trouble persiste de manière importante et répétée, le syndic doit intervenir pour faire

respecter le règlement de copropriété. Néanmoins, il ne va pas s'adresser directement au locataire mais à son propriétaire. En effet, le copropriétaire bailleur est responsable vis-à-vis du syndicat des infractions au règlement de copropriété commises par son locataire comme si c'était lui qui en était l'auteur.

Le syndic adresse une mise en demeure (lettre recommandée avec accusé de réception) au bailleur en lui rappelant ses devoirs en tant que copropriétaire. Il peut rappeler dans son courrier que, conformément à l'article 6-1 de la loi du 6/07/1989, la responsabilité du propriétaire peut être engagée en cas de troubles de jouissance causés par les personnes qui occupent ses locaux. Il est important aussi de mentionner les faits reprochés au locataire.

Par exemple, les troubles de jouissance causés aux voisins peuvent provenir d'un comportement agressif du locataire, de ses enfants ou toute autre personne résidant dans le logement (Cour d'Appel de Dijon, 29 janvier 2008 et Cour de cassation 3ème chambre civile, 10 janvier 2009).

## L'excès de bruit peut devenir gênant voire dangereux. Une prise de conscience s'impose !

### À savoir

Un usage abusif des parties communes peut entraîner des troubles de voisinage. Ainsi, même si le règlement de copropriété ne le précise pas, un occupant ne doit pas encombrer un couloir ou un escalier en y entreposant du matériel ou des marchandises qui obstrueraient le passage. Il ne doit pas non plus utiliser une cour commune pour y mettre sa voiture en stationnement.

### À qui s'adresser?

Centre d'information et de documentation sur le bruit, CIDB  
[www.bruit.fr](http://www.bruit.fr)  
Téléphone : 01 47 64 64 64

Agence nationale de l'Habitat, ANAH  
[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

Service « environnement » de l'aéroport  
Toulouse Blagnac  
<http://environnement.toulouse.aeroport.fr>  
Rubrique « riverain » puis  
« aide à l'insonorisation »  
Téléphone : 05 84 61 80 99

Si le trouble persiste, il est possible d'engager la responsabilité du bailleur pour non respect du règlement de copropriété et, en dernier recours, d'agir à sa place à l'encontre du locataire. Dans ce cas, le syndicat peut se substituer à lui pour solliciter par la voie de l'action oblique la résiliation du bail en justice.

### Réduire le bruit à la source

Si les bruits viennent de vos voisins de pallier, le premier réflexe que vous devez avoir est de leur demander de baisser le son de la TV, par exemple. Sinon il convient d'améliorer l'isolation des parois (soit par un complexe de doublage prêt à l'emploi soit par une ossature métallique). Si les gênes proviennent des voisins du dessus, incitez-les à poser un revêtement de sol textile sur le plancher pour diminuer l'intensité des chocs. Peu coûteuse, cette solution prouve son efficacité par l'indice « Lw » qui est de 15 dB pour une simple moquette et peut aller jusqu'à 30 dB pour une moquette avec une sous couche caoutchoutée. Sachez que lorsque votre revêtement est usé, son efficacité acoustique peut être très dégradée, voire même annulée.

Aucun revêtement n'apporte d'amélioration vis-à-vis des bruits aériens, ils isolent uniquement des bruits d'impact. Si vous ne pouvez intervenir sur le plancher du voisin, il existe des techniques pour isoler votre plafond.

Pour plus d'infos sur l'efficacité et l'installation des équipements, référez-vous à la brochure « Crises de bruit, des réponses » éditée par le CIDB.

Dans les copropriétés, ce sont parfois les équipements collectifs qui sont à la source du bruit : ascenseur, chaudière... Ils nécessitent une maintenance régulière, si cela n'a pas été le cas, des interventions mineures peuvent être suffisantes pour diminuer le bruit. Sinon il faut faire appel à un spécialiste en acoustique, par l'intermédiaire du syndic, car les solutions à mettre en place peuvent être lourdes. Quant aux équipements individuels – chaudière murale, bouche de ventilation, canalisation, robinetterie – assurez-vous de leur bon fonctionnement (débit, pression, purge des réseaux...).

Ne vous laissez pas séduire par les produits miracles proposés dans les commerces, quelques millimètres d'épaisseur ne réduiront pas les bruits.

### Des financements spécifiques

Pour le financement de certains travaux d'isolation acoustique, vous pouvez faire appel à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou si votre copropriété est située dans le Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport Toulouse-Blagnac au service environnement de l'aéroport. ■

