



Recours face à un voisin bruyant qui prend ses aises

Par **lauraM17JA**, le **14/04/2014** à **10:56**

Bonjour à tous,

Je me permets de vous solliciter car j'aurais besoin d'éclaircissements sur ma situation. Je ne sais vraiment pas quoi faire...

Je suis propriétaire depuis septembre 2013 d'un appartement dans une petite copropriété de 3 appartements, tous les occupants étant propriétaires.

Je rencontre depuis mon emménagement des soucis avec mon voisin du dessous, je vous les détaille ci-dessous (le plus brièvement possible) :

- Nuisances sonores :

o mon voisin est à moitié sourd et regarde donc sa télévision avec un volume particulièrement élevé, plusieurs heures par jour. Je l'en ai déjà informé à mon arrivée, il a baissé un peu mais le son reste toujours particulièrement fort (le volume de son téléviseur passe au-dessus du mien).

Ne voulant pas en arriver à appeler la police, je suis allée le voir plusieurs fois, concédant que ça ne me dérange pas d'entendre un bruit de fond quand il n'y a pas de bruits chez moi, mais pas quand je dois exprès augmenter le volume de mes appareils (et encore, j'entends toujours sa télé !).

o Claquage de portes : quotidien, plusieurs fois par jour. Certaines fois je sens le canapé « sursauté » quand je suis dessus.

o Disputes conjugales : mais ça, au fond, ça ne me regarde pas

- Menaces : c'est un grand mot, mais un soir, alors qu'il était plus de 23h et que le volume de sa télévision était audible depuis ma chambre (qui n'est pas au-dessus de la source de bruit), mon ami est descendu, a toqué 4 fois, la 5ème était un peu plus forte puisque que le volume de la télévision du voisin était tellement élevé que ni lui, ni sa femme n'ont entendu que quelqu'un était à la porte. Mais au moins cette fois, il a ouvert. Mon ami a poliment et calmement demandé de baisser le son, en le remerciant et lui souhaitant une bonne soirée. Le lendemain, le voisin est monté me voir (j'étais seule), me menaçant de nous « tambouriner dessus » si à l'avenir nous « tambourinions » de nouveau sur sa porte la nuit.

- La maison comporte un petit bout de jardin devant, qui est à sa propriété, mais qu'il n'entretient pas. Ensuite, il y a une allée le long de la maison, qui permet d'accéder à la cour (donc commune). De part et d'autre de cette allée, des « espaces verts », dont il s'est approprié une partie pour planter des fraises (avant que je n'habite ici). Ce weekend, il a

allongé son « potager » de 2 bons mètres, sans en informer les autres copropriétaires.

- A l'arrière de la maison, il y a une grange divisée entre les 3 copropriétaires (dans mon cas, j'ai un garage). Entre la grange et la maison, une petite cour qui donne accès à la cave. Il se trouve que mon voisin d'en bas a également une entrée à son appartement derrière la maison. Il s'est donc « attribué » l'espace entre la grange et la maison. Ici, j'avoue ne pas savoir si cette partie est effectivement privative ou commune. Mais l'accès à la cave me met un sérieux doute sur son caractère privatif.

- Après avoir laissé trainer son sapin de Noël devant la maison jusqu'en mars (après tout, c'est à lui, devant la maison, je n'ai donc rien dit). Il l'a ramené dans « sa » cour à l'arrière, pour en brûler une partie dans un barbecue artisanal fixé sur la maison. Je ne sais pas s'il est en droit 1/ de fixer ce dispositif directement sur la maison, 2/ de brûler ces végétaux derrière la maison, et juste sous mes fenêtres.

- Président du syndic de copropriété, je lui ai déjà demandé à 4 reprises d'organiser une assemblée générale, car je « viens » d'arriver, j'aimerais donc être au courant de la situation de la maison (la façade est à faire par exemple, mais j'ai l'impression qu'il bloque le démarrage du projet). J'attends toujours...

- Ce qu'il me reproche pour justifier son comportement :

o les bruits de pas : je vis seule, mon ami est là environ 3-4 jours par semaine. Nous n'avons pas d'enfants. Je pars le matin à 7h et rentre à 19h. En toute bonne foi, j'enlève mes chaussures en rentrant, ne parcourt pas mon appartement toute la soirée ou n'entame pas une séance de zumba endiablée à je ne sais quelle heure (jamais d'ailleurs !). A part vivre dedans normalement, je ne fais pas d'excès... à noter que ma cuisine se trouve au-dessus de leur chambre, j'évite donc de trop rester dedans le soir, ne fait pas de lessive / lave-vaisselle ou ne prend pas de douche tôt le matin ou tard le soir, etc...

o les chats : j'ai 3 chats, chacun 3 kilos tous mouillés, relativement calmes (à part un petit quart d'heure dans la journée où ils jouent ensemble, normal pour des chats d'appartement). Mon voisin (donc à moitié sourd, je le rappelle), se plaint de les entendre se déplacer, sauter la nuit, etc. J'ai déjà déplacé leur litière, qui se trouvait au début dans la cuisine, et qui les dérangeait la nuit. Sinon, je rabats les portes le soir pour éviter qu'ils prennent de l'élan si éventuellement ça leur prenait de courir. Je ne peux pas faire grand-chose de plus (du moins je ne vois pas !). J'ai mis du lino sur le sol, ça amortit déjà un peu plus que le parquet.

o l'isolation : si j'entends sa télé, c'est parce que l'isolation est mauvaise. Lui a isolé son plafond, je n'ai qu'à faire mon sol. Au début j'ai dit non. Je me suis ensuite renseignée, par dépit, mais on m'a expliqué qu'isoler le sol permettrait de réduire les bruits d'impact (pas, objets qui tombent...), mais serait quasi inefficaces pour des bruits aériens comme le volume d'une télévision... J'ai donc abandonné l'idée car tout bénéf pour lui mais inutile pour moi
o il m'a clairement fait comprendre que je viens d'arriver dans la maison, que lui vit ici depuis plus de 15 ans, donc je n'ai rien à dire

Je pense être en droit d'agir sur plusieurs points (j'ai de la famille dans la police nationale, je me suis déjà un peu renseignée), mais j'ai peur de la réaction de mon voisin. Je n'ai envie qu'il me « pourrisse » encore plus la vie par contrariété...

Je voudrais donc savoir, si vous pouvez m'aider, quels sont exactement mes droits.

Merci d'avance de votre aide aussi d'avoir lu tout ça !

Bonne journée.
Cordialement,
Laura

Par **louison123**, le **14/04/2014** à **13:57**

Etes vous seule à subir ces nuisances acoustiques ? Si les autres cop se plaignent également, le syndic des cop peut mettre en demeure votre voisin de remédier à cette situation par des travaux d'isolation acoustique.

Il s'agit d'un trouble anormal de voisinage que vous ou la cop peut engager la responsabilité de votre voisin. Malheureusement, il faut souvent procéder par la voie contentieuse car le voisin fauteur du trouble ne réagit pas.

Par **lauraM17JA**, le **14/04/2014** à **14:47**

En ce qui concerne les nuisances sonores, je suis effectivement la seule à les subir. Il y a 3 appartements l'un au dessus de l'autre, et je suis au milieu.

Mes voisins du dessus notent que le volume est élevé car ils l'entendent en montant les escaliers, mais une fois dans leur appartement ça ne les dérange plus.

En revanche, pour les problèmes liés à la copropriété, ils reconnaissent que le voisin du dessous a pris ses aises(ils m'ont par exemple expliqué que lorsque mon appartement était en vente, donc inoccupé, il se permettait d'utiliser le garage qui n'était pas verrouillé, sans avoir demandé l'autorisation aux anciens propriétaires), mais il semble qu'ils n'ont pas fait grand chose pour l'en empêcher...

Le syndicat est bénévole, et c'est le voisin en question qui en est en charge (avant, c'était les anciens propriétaires de mon appartement). Je peux donc difficilement l'invoquer pour m'aider...

Par ailleurs, comme je l'ai expliqué, il a déjà isolé son plafond, et estime que maintenant c'est à moi d'isoler mon sol. Mais ceci ne servirait à rien, d'après des professionnels.

Une solution serait qu'il se fasse traiter pour sa surdité, mais il m'a expliqué qu'ayant subit une greffe de tympan, il n'a pas le droit de se faire appareiller. N'étant pas médecin, je ne sais pas si cette dernière raison est vraie ou non...

Par **louison123**, le **14/04/2014** à **17:09**

Ces bruits ne sont pas récents, vous ne vous êtes pas renseigné sur les bruits auprès de l'ancien propriétaire ?

Par **Jibi7**, le **14/04/2014** à **17:57**

hello Laura

vous avez ici une bonne information sur les moyens de vous defendre contre le bruit
"<http://www.sos-bruit.com/info.htm>"

Localement vous pourrez trouver des comités anti-bruits. leur proposer un enregistrement apres l'avoir fait entendre a votre voisin.

Par ailleurs vous pourriez lui suggérer ou lui mettre dans sa boite des pubs pour des casques specialisés pour entendre la télé sans perturber ses voisins.

Quelques episodes de guerre des sons pourraient peut être lui faire prendre conscience de ce qu'il fait subir.

brancher un haut parleur près des canalisations avec des bruits de casseroles dégingolant..des crissements de pneus etc..s'il aime Bach collez lui du techno a plein tube a l'heure de sa sieste! ou l'inverse..

Quant a l'isolation du sol a une epoque on parlait de revêtements en liege très efficace. Voyez aussi si vous n'avez pas des gaines ou autres passages d'un niveau a l'autre qui pourraient être isolées.

Par **lauraM17JA**, le **14/04/2014** à **17:58**

Lors des visites que j'ai pu faire (le soir vers 19h et le samedi après-midi, donc des périodes où ils étaient là), je n'ai constaté aucun bruit. Les anciens propriétaires n'habitaient plus l'appartement, lequel était inoccupé depuis plus de 3 ans (ça je l'ai appris par la suite, effectivement... la raison invoquée : on a pris notre temps pour faire les travaux, on n'était pas pressés...)

Je suis allée voir le voisin du dessus avant d'acheter (l'autre n'était pas là), il m'a dit que la copropriété était calme, qu'il n'y avait pas de souci (pour lui certes).

Erreur de premier acheteur sûrement...

Par **louison123**, le **14/04/2014** à **18:14**

La surdité de votre voisin ne justifie pas qu'il doit mettre sa TV à fond.

Il lui faut trouver une solution dans la mesure où vous subissez les nuisances sonores.

Concernant la cop, avez vous regard  le règlement de cop pour savoir ce qui est autorisé ou pas ?

Si vous ne supportez plus les bruits, je vous conseille de consulter un avocat, comme précisé il s'agit d'un trouble anormal de voisinage : hélas cela suppose la voie contentieuse pour faire valoir vos droits