

# Ne nous FÂCHONS PAS !



# Dialoguer, c'est se respecter

La signature du bail oblige le locataire à jouir paisiblement des lieux et à respecter le règlement intérieur de l'immeuble. Si votre voisin occasionne une gêne, vous devez d'abord en discuter avec lui. Si vos relations sont difficiles, votre gardien ou le gestionnaire de proximité peuvent vous aider à rétablir le dialogue et à trouver une solution. Vous pouvez également faire appel à un médiateur extérieur. En dernier recours, si toutes les démarches amiables ont échoué, une procédure peut être engagée devant le tribunal, mais il s'agit souvent d'actions longues et complexes.

## Privilégiez le dialogue

- ➔ Chacun d'entre nous peut être tour à tour gêné et gêneur. **Un peu de tolérance et de respect mutuel permettent d'améliorer nos relations de voisinage.** En faisant du bruit, en déposant des objets sur le palier, en discutant trop fort dans le hall, vos voisins ne sont peut-être pas conscients de vous déranger. La meilleure solution est donc d'en discuter avec eux. En privilégiant le dialogue, vous permettez à la personne de prendre conscience d'un comportement incorrect et d'y remédier.

➔ *Vous n'avez pas pu identifier le responsable du trouble ou le dialogue n'a pas abouti ?*

## Informez votre gardien

- ➔ **Signalez-lui le problème** et adressez-lui un courrier ou complétez la fiche de signalement disponible à la loge de votre gardien pour faire accuser réception de votre réclamation et suivre son avancement.
- ➔ **Après avoir établi clairement l'origine des nuisances,** votre gardien rappellera à l'auteur du trouble le règlement intérieur de l'immeuble, ce qui favorisera, dans la plupart des cas, une résolution amiable.
- ➔ **Si celui-ci conteste les faits** ou s'il s'agit d'une seconde réclamation de votre part, notre agence vous recevra, vous et votre voisin, pour tenter une médiation ou vous orientera vers le médiateur de votre ville ou vers le conciliateur de justice.



➡ ***Vous n'avez pas réussi à rétablir le dialogue et à éviter le conflit ?***

## **Adressez-vous à un service de médiation sociale**

Avant d'engager une procédure judiciaire, vous pouvez demander un service gratuit de médiation.

### **Deux possibilités :**



#### ➡ **Le médiateur de votre ville**

Il vous conseillera en toute impartialité, étudiera avec attention le contexte de votre réclamation et proposera le meilleur accord pour chacune des parties.

▶ *Adressez-vous à votre mairie.*

#### ➡ **Le conciliateur de justice auprès du Tribunal d'Instance**

Son objectif est de trouver une solution amiable pour régler un différend entre deux parties, en fonction de leurs droits respectifs. Si un accord est trouvé, il peut établir un constat dans lequel les deux parties qui signent le document s'engagent l'une envers l'autre.

▶ *Adressez-vous au tribunal d'instance.*

## **Procédures judiciaires**

### **Les phases amiables et de médiation ont échoué ?**

**Il ne vous reste plus qu'à engager une procédure judiciaire.**

#### ➡ **Faites établir juridiquement la réalité du trouble**

- Pour les nuisances sonores, faites appel à un service de police ou de gendarmerie.
- Pour les autres troubles, faites appel à un huissier de justice.

Conservez les éléments de preuves : constat d'huissier, photographies des lieux, courriers échangés, attestation de tiers....

Parallèlement à l'action engagée par le locataire, le bailleur pourra engager une procédure de résiliation de bail auprès de l'auteur des troubles.

#### ➡ **Engagez une procédure contentieuse**

- Par voie civile, devant le Tribunal d'Instance de votre domicile afin d'obtenir l'arrêt du trouble,
- Par voie pénale, lorsque le trouble de voisinage est pénalement sanctionné.

# Que dit la loi ?

## Un motif sérieux pour résilier le bail

Le locataire qui ignore les règles de bon voisinage risque de se voir délivrer un congé par son propriétaire pour motif légitime et sérieux ou voir son bail résilié par le juge (*Articles 4 et 6-1 de la loi du 6 juillet 1989*). Parmi les motifs reconnus par les tribunaux, on trouve : le tapage diurne ou nocturne, les odeurs nauséabondes qui émanent d'un logement, les nuisances occasionnées par un locataire qui nourrit des pigeons, ou encore un comportement agressif à l'égard des autres habitants ou du personnel du bailleur.

## Occupation des parties communes

Si les parties communes de votre immeuble (*hall, cage d'escalier...*) sont occupées par des personnes qui empêchent délibérément l'accès et la libre circulation des personnes ou nuisent à la tranquillité, vous devez appeler la police et signaler le fait à votre gardien (*Article L.126-3 du code de la construction et de l'habitation*).

## Jet de débris et dépôts d'ordures

Le fait de « déposer, d'abandonner, de jeter ou de déverser, en lieu public ou privé, à l'exception des emplacements désignés à cet effet [...] des ordures, déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit [...] » constitue une contravention dont la sanction peut aller jusqu'à **150 €** d'amende. (*Article R.632-1 du Code pénal*).

## Dégradations et vandalisme

« La destruction, la dégradation ou la détérioration volontaire d'un bien appartenant à autrui dont il n'est résulté qu'un dommage léger est punie d'une amende de **1500 €** ». (*Article R 635-1 du Code pénal*).  
Pour les dégradations délictuelles, la sanction peut atteindre deux ans d'emprisonnement et de **30000 €** d'amende (*Article 321-1 du Code pénal*).

## Agressions sonores volontaires

Lorsque le bruit n'est pas causé par simple désinvolture mais dans l'intention de nuire, l'auteur des agressions sonores réitérées peut être puni d'emprisonnement et d'une amende pouvant atteindre **15000 €** (*Article 222-16 du Code pénal*).



Siège social : 31-35 rue de la Fédération, 75015 Paris

Direction Territoriale Métropole du Grand Paris : 28 avenue Jean Lolive, CS10085 93507 - Pantin Cedex

Direction Territoriale Grand Est : 34 cours Blaise Pascal, 91025 Evry cedex

Direction Territoriale Grand Ouest : Immeuble Le Gavarry 83, avenue Maurice Berteaux, 78300 Poissy