

Trouble anormaux du voisinage: résiliation du bail possible?

Par **pipou**, le **09/04/2010** à **16:30**

Bonjour tout le monde

Je viens vous consulter, suite à un petit problème de voisinage ...

Mon voisin du dessous est assez bruyant : il a un appareil avec de grosses enceintes qu'il allume à n'importe quelle heure (que ce soit à 3h du matin, 11h, 17h ou 23h) et à fond. Depuis le mois d'octobre je descend régulièrement lui demander de baisser un peu le son, et de ne pas mettre trop fort car le bruit me gêne, mais cela a tendance à le mettre en colère. Ses arguments :

- Avant 22h je fais c'que j'veux !
- Les week-end j'ai le droit !
- Ce n'est pas de ma faute si l'immeuble est mal insonorisé
- Si c'était pour travailler, t'avais qu'à pas venir vivre en centre-ville
- Quand il y a des constructions dehors et que ça fait du bruit, tu leur demande d'arrêter ?

Non. Alors c'est pareil pour moi, car de toutes façons je fais moins de bruit ...

Quelques fois, ça a même failli tourner à la catastrophe, après qu'il m'ait menacé une fois, et une autre fois où il voulait vraiment me frapper (mais retenu par des amis à lui et à moi). De plus, il boit assez souvent, et il amène beaucoup d'amis à lui chez lui, finissant ivres tous, vomissant dans les escaliers, jetant des mégots de cigarette partout, gueulant à pas d'heures, et en plus de ça, fumant de l'herbe sur le palier. Etant une fille, je ne me sens pas en sécurité chez moi, car dès que je descend les escaliers et qu'ils sont sur le palier, je me fais draguer, toucher, même harceler (puisque'il est déjà arrivé qu'ils viennent frapper chez moi "rien que pour voir mes beaux yeux", c'est ridicule, je sais, mais ce n'est qu'une des nombreuses illustrations que je peux donner).

Nos appartements appartiennent au même propriétaire, à savoir, une S.A.S., à qui j'ai déjà été me plaindre, mais ils me disent qu'ils ne peuvent rien y faire à part lui demander de baisser le son, chose qu'il ne fait pas.

Ma question serait donc : peuvent-ils procéder à une résiliation de son bail, si tous les habitants de l'immeuble font une pétition pour ? et même s'ils ne font pas de pétition, peuvent-ils y procéder quand même ?

Car à ma question déjà, ils m'ont répondu qu'ils ne pouvaient jamais résilier un bail, même si un locataire ne paye pas, ils n'en avaient pas le droit. Mais j'ai de forts doutes à ce sujet.

Il s'agit bien de troubles anormaux du voisinage non ? Les caractères en sont réunis en tout cas. Alors, au lieu d'avoir recours à la justice, ne puis-je pas avoir recours à des moyens plus

"pacifiques" et peut-être même, plus rapides ?

Je tiens à préciser que je n'ai pas été déposer de main courante, malgré les menaces qu'il a proférées à mon égard. J'ai déjà appelé la police 4 fois pour qu'ils viennent faire cesser le trouble, mais ils ne sont jamais venus. Mon voisin me menace de toutes façons, que si j'appelle la police, ça finira mal pour moi ... la police ne veillera pas sur moi 24h/24, et il peut m'arriver n'importe quoi entre-temps. Je ne suis pas rassurée.

Par **pipou**, le **09/04/2010 à 19:31**

après quelques heures de recherche sur internet, j'ai pu trouver ce que je cherchais :
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTex ... 0006475069>

Article 15 :

[quote:1u29undv]Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué [...] Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.[/quote:1u29undv]

Puis-je opposer cette loi à la S.A.S propriétaire des appartements en question ?
La situation présente est-elle un motif légitime et sérieux ?

Par **Camille**, le **10/04/2010 à 10:52**

Bonjour,

Compte tenu du contexte que vous évoquez, pas d'autre solution qu'une action collective/concertée avec tous (ou presque) les autres locataires/voisins : plaintes "combinées" et répétitives auprès du bailleur avec rappel de la loi sur la "jouissance paisible" due par le bailleur à ses locataires, c'est bien lui qui est "en première ligne" pour faire cesser ces troubles : il n'a pas qu'une obligation de moyens, comme les médecins, mais une obligation de résultats, comme les garagistes.

En parallèle et en fonction des résultats ou de leurs absences : mains courantes au commissariat puis plaintes "conjointes" si rien ne se passe.

Et en ce qui vous concerne perso, évitez les "contacts directs" avec vos voisins perturbateurs. Quand vous les croisez ou qu'ils vous provoquent, tentez de les ignorer. Mais constatez et faites constater par d'autres les troubles au fur et à mesure où ils se produisent (pour les mains courantes etc.).

[quote="pipou":1n1u5wo9]

Car à ma question déjà, ils m'ont répondu qu'ils ne pouvaient jamais résilier un bail, même si un locataire ne paye pas, ils n'en avaient pas le droit. [/quote:1n1u5wo9]

Que nenni ! C'est même, justement, quasiment le seul motif ("troubles anormaux de voisinage") permettant à un bailleur, même HLM, de virer un locataire "relativement facilement" (quelques mois quand même...) alors qu'effectivement, avant de le virer pour non paiement des loyers - ce qui est parfaitement légal, heureusement, sauf cas protégés par la loi -, un bailleur de HLM doit se lever de bonne heure et de nombreux mois - voire plusieurs années - de suite... A fortiori dans le contexte actuel...