

I DROIT DU PATRIMOINE ET DE LA VIE PRIVEE

LES TROUBLES DE VOISINAGE PAR UN LOCATAIRE EN COPROPRIETE

Par Daniel LE FLOCH - dlefloch@avoxa.fr



Selon l'article 544 du Code civil, *"le droit de propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements"*.

Toutefois, l'état de copropriété d'un immeuble implique que les droits de chacun ne puissent s'exercer au détriment de l'intérêt collectif avec lequel ils doivent être compatibles.

C'est la raison pour laquelle chaque **règlement de copropriété**, qui a valeur contractuelle entre les copropriétaires, comporte des dispositions qui viennent préciser la destination des parties privatives (habitation, activité professionnelle libérale ou commerciale...) et les conditions de leur jouissance.

En outre, il est habituellement précisé dans le règlement que les membres de la copropriété doivent s'abstenir de causer un trouble ou une gêne à leurs voisins.

En toute hypothèse, même en l'absence de stipulations particulières, la **loi du 10 juillet 1965** sur la copropriété rappelle que si chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes, c'est à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Si le copropriétaire est libre de donner son bien à bail, le locataire doit, lui aussi, se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et plus généralement s'abstenir de créer des troubles ou nuisances incompatibles avec la tranquillité et la sécurité des autres occupants de l'immeuble.

Il engage sa responsabilité s'il provoque un trouble qui excède les **inconvenients normaux de voisinage**.

Les juges apprécient souverainement le caractère anormal du trouble (bruits, odeur, aboiement d'un chien...) et son lien avec le préjudice invoqué.

Le syndicat de copropriété et/ou la victime des troubles est en droit de poursuivre le locataire auteur des troubles mais également le copropriétaire-bailleur.

En effet, dès lors que l'activité du locataire qui est à l'origine du trouble de jouissance est exercée dans son lot, le copropriétaire-bailleur doit en répondre. Les tribunaux ont toujours disposé de plusieurs moyens pour sanctionner le locataire qui trouble la tranquillité du voisinage.

Ils pouvaient s'appuyer sur des **règles d'ordre général** relatives au louage de chose tel que

l'article 1728 du Code civil qui fait obligation au locataire de payer le prix du bail mais aussi de faire usage des lieux *"en bon père de famille"*.

N° 11

Ils pouvaient s'appuyer sur l'article 1741 du Code civil qui sanctionne le non respect par le locataire de ses obligations parmi lesquelles figure la jouissance paisible des lieux.

Mais depuis la loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance, les sanctions tant à l'encontre des locataires, auteurs de troubles, qu'à l'encontre des bailleurs complaisants ont été renforcées.

La possibilité de solliciter la résiliation du bail si le locataire n'use pas de la chose louée en bon père de famille est désormais expressément prévue (Art. 1729 du Code civil).

Par ailleurs, des **dispositions spécifiques** sont venues compléter le **droit des baux d'habitation**.

En plus d'une clause résolutoire pour non paiement des loyers, des charges ou pour défaut de souscription d'une police d'assurance locative, il est désormais possible d'insérer dans le bail une clause visant à sanctionner le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinages constatés par une décision de justice (Art. 4 g de la loi du 6 juillet 1989).

Dès lors que la réalité du trouble anormal est établie, le juge n'a plus la possibilité d'apprécier l'opportunité de mettre fin au bail. La clause de résiliation de plein droit, prévue au bail et donc ayant valeur contractuelle, doit s'appliquer.

Quant au bailleur, il a désormais l'obligation d'utiliser les droits dont il dispose pour faire cesser le trouble de jouissance que son locataire ou même le simple occupant de ses locaux cause aux tiers (Art. 6-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Parmi ces moyens figurent la mise en demeure et l'action en résiliation du bail.

Faute de mettre en œuvre les moyens dont il dispose, le bailleur engage sa responsabilité sauf à rapporter la preuve d'un motif légitime.

Si le législateur a finalement écarté la proposition tendant à autoriser le syndicat de copropriété à agir aux lieu et place du copropriétaire-bailleur défaillant pour solliciter la résiliation du bail, il faut souligner que la jurisprudence a maintes fois admis une telle action.

En conséquence, les bailleurs doivent se montrer particulièrement vigilants lorsqu'ils ont été avisés de troubles de voisinage provoqués par leur locataire.

