



# LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

**ARCNA – Réunion de formation**

*Me Charlotte MAZY, Avocate au Barreau de Saint-Nazaire*

*Me Manon LOAREC, Avocate au Barreau de Saint-Nazaire*



# PLAN DE FORMATION

- I-Définition du trouble anormal de voisinage
- II-Moyens d'action amiables
- III-Moyens d'action judiciaires
- IV-Questions

# Intro

- Article 4 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 :  
*« La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la loi »*
- La vie en collectivité impose à chacun de supporter certains inconvénients inhérents au voisinage ou à la vie en collectivité (bruits, odeurs, vibration etc.).  
Ainsi, l'appréciation de l'anormalité dépend des lieux et des circonstances.  
Le monde rural a également connu ses actions en troubles anormaux de voisinage que ce soit Maurice, le Coq à OLERON ou les clochers de l'Eglise à SAINT-AMANS (Ariège).
- Question qui intéresse le gouvernement

# I-Définition du trouble anormal de voisinage

Principe : « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* »

→ Nuisances qui excèdent les inconvénients normaux de voisinage

→ Elles peuvent être sanctionnées même si leur auteur n'a commis aucune faute (responsabilité sans faute)

→ Anormalité du trouble appréciée en fonction durée et gravité

- Principe de pré-occupation :

Protection du professionnel

Pas applicable en matière de copropriété

- Preuve :

Il appartient à celui qui se plaint d'un trouble anormal de voisinage de le prouver.

Pour prouver un trouble anormal du voisinage, vous pouvez utiliser tous moyens de droit :

- Des photographies ;
- Des vidéos ;
- Des enregistrements sonores ;
- Pétitions du voisinage;
- Un procès-verbal de constat d'huissier qui est la preuve par excellence ;
- Un rapport d'expertise (rapport acoustique par exemple).

- C'est ainsi qu'ont pu être considérés comme des troubles anormaux de voisinage :
  - des nuisances sonores (Circ. Du 27 février 1996 relative à la lutte contre les bruits de voisinage) : bruits de chantier, apprentissage plus ou moins réussi de la musique par un enfant, les cris d'animaux comme les aboiements, la télévision, les appareils électroménagers ...
  - des nuisances visuelles : constructions voisines devant une vue précédemment dégagée, des balcons offrant une vue plongeante sur votre terrasse...
  - des nuisances olfactives : fumées de barbecues, odeurs d'un restaurant ...
  - la perte d'ensoleillement : lorsque la hauteur d'une nouvelle construction voisine conduit à vous faire perdre quelques heures d'ensoleillement par jours ...
  - les feuilles mortes si cela nuit au bon écoulement des eaux ou si cela endommage la propriété voisine,

# II-Moyens d'action amiables

- Discussions : bailleurs, syndicat de copropriétaires  
On peut réorienter vers le règlement de copropriété ou le règlement intérieur.
- Tentative de conciliation : conciliateur/médiateur de justice
- Médiation pénale : en cas de plainte
- Autres moyens : mairie, association, dispositif de tranquillité publique

# III-Moyens d'action judiciaires

- Fondement : responsabilité civile (article 1240 du Code civil) du propriétaire et/ou du locataire
- Assignation en justice :
  - Référé : pour voir cesser les nuisances rapidement avec une astreinte éventuellement ;
  - Action en responsabilité (fond) : pour solliciter l'arrêt des troubles et/ou une indemnisation
  - Action en résiliation du bail
- Preuve de l'existence du trouble : gravité, durée, lien de causalité entre le trouble et le dommage en résultant



# IV-Questions

Liste des questions écrites transmises :

-Une personne vulnérable hébergée par un résident est à l'origine de troubles du voisinage. Quels moyens d'action ?

-Un résident met en place un dispositif de visiophone à sa porte, donnant directement dans le couloir de la résidence. Un autre résident se plaint que ce dispositif constitue un trouble anormal de voisinage.

- Que faire contre les hurlements de chien dans l'immeuble ?
- Que faire contre la divagation d'animaux domestiques appartenant à un/une résidente-e (chien ou chat) dans les parties communes ?
- Que faire contre les allées/venues bruyantes des personnes qui viennent occuper une location de type Air B&B ?
- Que faire quand ma place de parking privée est occupée par un autre résident d'une manière récurrente et qu'il refuse de déplacer son véhicule ?

- Que faire contre les nuisances sonores diurnes et nocturnes ?
- Que faire contre les nuisances olfactives ?
- Que faire contre les personnes qui laissent leur vélo ou les poussettes de bébé, ou d'autres choses encombrantes dans les communs ; et, plus particulièrement dans les halls d'entrée ?

# LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

## I- INTRO

- Article 4 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 :  
« La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la loi »
- La vie en collectivité impose à chacun de supporter certains inconvénients inhérents au voisinage ou à la vie en collectivité (bruits, odeurs, vibration etc.).

Ainsi, l'appréciation de l'anormalité dépend des lieux et des circonstances. Le monde rural a également connu ses actions en troubles anormaux de voisinage que ce soit Maurice, le Coq à OLERON ou les clochers de l'Eglise à SAINT-AMANS (Ariège).

- Cette question intéresse aussi le gouvernement :
  - Inventaire du patrimoine culturel permet de recenser les sons et odeurs qui caractérisent la ruralité
  - Loi du 29 janvier 2021 : le gouvernement doit établir un rapport afin d'examiner la possibilité d'introduire dans le Code civil le principe de la responsabilité de celui qui cause à autrui un trouble anormal de voisinage.  
Il fixera des critères d'appréciation afin de tenir compte notamment de l'environnement.

Dès lors que ces troubles deviennent anormaux, il est possible de parler de troubles anormaux de voisinage.

## II-DÉFINITION DU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

- Il est de jurisprudence constante que « Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage » (Civ. 2<sup>ème</sup>, 19 novembre 1986, n°84-16.379).

Les troubles anormaux de voisinage sont des nuisances qui excèdent les inconvénients normaux de voisinage.

Ils peuvent être sanctionnés même si leur auteur n'a commis aucune faute (responsabilité sans faute).

Le caractère normal ou anormal est une question laissée à l'appréciation des tribunaux qui regardent les lieux, les circonstances.

■ Principe de pré-occupation :

Lorsque les troubles (bruit, odeur, fumée etc.) proviennent d'une activité professionnelle, ils ne peuvent entraîner droit à réparation si celui qui invoque l'existence de ce trouble occupé l'immeuble voisin après le début de l'activité (si les conditions d'exercice sont inchangées et que la réglementation est respectée).

Attention : Ne fonctionne pas pour les activités non professionnelles ou non soumises à réglementation (activité de golf par ex.).

Ce principe est inapplicable au sein d'un immeuble de copropriété (CCass. 2<sup>ème</sup> civ. 7 février 2008).

Ainsi, qu'il s'agisse des rapports des copropriétaires entre eux ou des rapports d'un locataire avec les autres copropriétaires, le voisin, même arrivé le premier, sera responsable des troubles anormaux qu'il fait subir.

■ La jurisprudence se montre très souple pour apprécier les nuisances susceptibles d'être sanctionnées.

C'est ainsi qu'ont pu être considérés comme des troubles anormaux de voisinage :

- Des nuisances sonores : bruits de chantier, apprentissage plus ou moins réussi de la musique par un enfant...

Il faut que cela porte atteinte à la tranquillité du voisinage ou de la santé de l'homme par leur durée, leur répétition ou leur intensité (décibels).

- Des nuisances visuelles : constructions voisines devant une vue précédemment dégagée, mise en place d'ouvrages disgracieux sur le fonds voisin ou de balcons offrant une vue plongeante sur votre terrasse...
- Des nuisances olfactives : fumées de barbecues si ce n'est pas occasionnel surtout que cela est souvent épisodique et dépend des conditions météorologiques, odeurs d'un restaurant ...

Mais si dégradation du mur avec les fumées, cela peut être un trouble.

Attention : le règlement intérieur d'une copropriété peut interdire ou encadrer l'usage des barbecues.

- La perte d'ensoleillement : lorsque la hauteur d'une nouvelle construction voisine conduit à vous faire perdre quelques heures d'ensoleillement par jours
- Le trouble esthétique : stockage de matériel hors d'usage à la vue du voisin

Que votre voisin vous fasse profiter de ses recettes de grillades, des lents progrès de son enfant au saxophone ou de son nouveau crépi en remplacement du soleil, vous êtes fondés à considérer que votre patience à une limite, et que celle-ci est franchie dès lors que la nuisance devient excessive, plus exactement anormale...

#### ■ Preuve :

Il appartient au voisin qui se plaint du trouble de prouver le caractère anormal de ce dernier.

Moyens possibles :

- Des photographies ;
- Des vidéos ;
- Des enregistrements sonores ;
- Un procès-verbal de constat d'huissier qui est la preuve par excellence ;
- Un rapport d'expertise (rapport acoustique par exemple pour le bruit d'un spa).

Idéalement, il en faut en nombre pour justifier de l'anormalité, de la gravité du trouble.

## **II-MOYENS D' ACTIONS AMIABLES**

#### ■ Discussions : rappel du règlement intérieur de copropriété

Attention :

- Le règlement intérieur n'a pas de force contraignante sauf s'il reprend des clauses du règlement de copropriété
- Il vise uniquement à rappeler les règles de la collectivité

- Il faut orienter les bailleurs à annexer ce dernier au bail pour lui donner plus de force contraignante et une valeur contractuelle.

Ainsi, il ne peut qu'être conseiller d'avoir un règlement de copropriété claire et précis sur les règles de vie en collectivité et les comportements pouvant troubler la tranquillité des occupants.

1. Contacter le voisin pour en discuter tranquillement (verbal)
2. Contacter le Syndic pour lui faire part de la difficulté. Il pourra faire un rappel du règlement intérieur ou de copropriété, voire écrire au voisin.
3. Ecrire au voisin pour lui demander d'arrêter (LRAR) et éventuellement au copropriétaire si le logement est loué.

A ce titre, le locataire ne peut agir contre son bailleur sur le fondement des troubles anormal de voisinage (Cass. Civ. 3, 10 novembre 1998).

- Appel à un conciliateur de justice ?
- En cas de dépôt de plainte (ex : insultes, nuisances sonores, dégradations), médiation pénale possible
- Autres moyens :

- Mairie qui est tenue de garantir la tranquillité des habitants. La commune peut prendre des arrêtés pour lutter contre le bruit (ex : interdiction d'utiliser des appareils de bricolage le dimanche etc.).

- Association

- Dispositif de tranquillité : service public mis en place par une commune afin de répondre aux sollicitations des habitants en matière de tranquillité publique : incivilités, nuisances sonores, conflits de voisinage, logements insalubres, marchés alimentaires, restaurants/débats de boissons, occupation du domaine public, stationnement sur voirie, gestion des risques, etc.

Des médiateurs y exercent une mission de proximité orientée vers les troubles de la vie quotidienne et les problèmes de voisinage.

(Nantes : maison de la tranquillité publique / St-Nazaire : dispositif de tranquillité publique présent au sein des locaux de la police municipale)

### **III-MOYENS D' ACTIONS JUDICIAIRES**

Fondement de la responsabilité : article 1240 du Code civil

*« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »*

- Assignation en justice via un avocat :

- Référé : pour voir cesser les nuisances rapidement avec une astreinte éventuellement ;
- Action en responsabilité (fond) : pour solliciter l'arrêt des troubles et/ou une indemnisation

Si l'auteur des troubles est locataire, la victime peut agir contre le locataire mais aussi contre le propriétaire.

Attention : prescription de 5 ans.

Quelle réparation ?

- Mesures pour faire cesser les troubles (isolation, suppression du spa qui fait du bruit ? ) ;
  - Dommages et intérêts (évaluation forfaitaire, travaux réalisés par la victime, dépréciation du bien éventuellement etc.)
- Action en résiliation du bail :
- Par le bailleur
  - Par le SDC :

Le SDC peut, comme chacun des copropriétaires, subissant des nuisances d'un locataire qui ne respecte pas le règlement de copropriété, solliciter la résiliation du bail par le biais de l'action oblique.

Ccass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 novembre 1995, Cass. Civ. 3, 8 avril 2021, n° 20-18327)

Attention : il faut prouver que le bailleur est défaillant donc MED au bailleur au préalable.

- Preuve de l'existence du trouble : gravité, durée, lien de causalité entre le trouble et le dommage en résultant :

Les voisins alléguant l'existence de troubles anormaux de voisinage peuvent rechercher la responsabilité du voisin à l'origine de ceux-ci. L'anormalité du trouble est notamment appréciée en fonction de sa **gravité** et de sa **durée**.

La seule constatation d'un trouble anormal causé à un voisin suffit pour engager la responsabilité de celui qui a généré les nuisances. Cette responsabilité repose sur la seule **preuve du dommage anormal subi** (Civ. 1<sup>ère</sup>, 23 mars 1982 ; Civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 1998).

Action contre le propriétaire et/ou le locataire : une pétition peut être faite pour signaler au bailleur les troubles déplorés (preuve).



La Cour d'appel d'Agen a pu confirmer le jugement de première instance ayant condamné un locataire pour troubles anormaux de voisinage :

*« (...) Les signataires de cette lettre pétition expliquaient ainsi au président du conseil d'administration de leur bailleuse qu'ils avaient tenté à plusieurs reprises de faire entendre raison à Mlle Y et à M. K leurs récriminations, que la première avait agressé physiquement l'un des pétitionnaires et qu'ils avaient adressé diverses attestations à l'office public, voire fait des déclarations de main courante; que les signataires de cette lettre rapportaient ensuite avoir dû endurer fin 2011 début 2012 pendant plusieurs semaines l'étalement d'excréments d'animal sur et dans leurs boîtes à lettres, sur un banc en AY, ainsi qu'à de la litière pour chats avec excréments jetés dans les parties communes sans pouvoir accuser nommément faute de preuve, ils devaient désormais supporter le jet régulier de bassines et seaux d'eau dans l'arrière-cour et sur les balcons des appartements 13 et 23; que les signataires de cette lettre dénonçaient encore le fait qu'ils ne pouvaient du fait de ces agissements entretenir les menuiseries extérieures de leurs logements, ni surtout profiter de leurs balcons en toute tranquillité ; qu'ils relataient enfin les nuisances sonores supportées et évoquées ci-dessus ; »*

La jurisprudence considère que, pour obtenir réparation, la victime du trouble doit établir l'existence d'un **lien de causalité** entre l'activité ou le fait imputable au voisin et le dommage anormal (Civ. 1<sup>ère</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1977, n° 75-12.174).

Le trouble voisinage peut être à l'origine d'un préjudice corporel :

- S'agissant d'affections oculaires imputées à des poussières de graines de ricin (Civ. 2<sup>ème</sup>, 22 octobre 1964, N°637) ;
- S'agissant de troubles névrotiques dus au bruit d'un élevage intensif de poulets (Civ. 2<sup>ème</sup>, 27 mai 1974, Gaz. Pal. 1974, 2, somm. p. 172) ;

Ce type de préjudice peut être **indemnisé par l'allocation de dommages et intérêts** selon les critères du droit commun.

Ainsi, une indemnité sera allouée en compensation de conséquences psychologiques subies par la victime dans sa vie quotidienne et la **nécessité de se reloger** par exemple, voire de son préjudice moral (CA Rennes, 1<sup>er</sup> ch. A, 17 février 1998, Juris-data n° 042460 ; CA Chambéry, 23 février 1999, Juris-data n° 042397).

La disparition de la cause du dommage, ou l'atténuation du trouble, n'efface pas le dommage qui a été causé. Le fait que le défendeur ait porté remède à la situation qui lui était reprochée ne justifie pas que la victime soit déboutée de sa demande, les juges devant rechercher *« si, antérieurement à la remise en état des lieux, la victime n'avait pas subi un trouble anormal du fait des agissements de son voisin »* (Civ. 2<sup>ème</sup>, 29 mai 1996, Juris-data n° 002182).

## IV-QUESTIONS

**Première question** fait référence à un courrier et au règlement intérieur.

Personne hébergée par un propriétaire causant des troubles (vient frapper constamment à la porte de plusieurs personnes). Courrier adressé au syndic, pour lui demander de prendre toutes dispositions pour que les troubles s'arrêtent.

Pas d'action car le syndic considère qu'il s'agit d'une personne vulnérable.

Le règlement intérieur s'impose tant aux propriétaires qu'aux locataires. Plusieurs contacts téléphoniques et mails.

Renvoi du règlement intérieur de la résidence à l'ensemble des propriétaires, accompagné d'une note reprenant les éléments suivants :

**1er alinéa** : Chaque propriétaire est responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires sont directement ou indirectement les auteurs,

**2ème alinéa** : Chaque propriétaire a le droit de jouir en bon père de famille des parties dont il a l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires,

**3ème alinéa** : Il ne doit rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'ensemble de l'immeuble, **nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants,**

**10ème alinéa** : Les copropriétaires pourront louer leurs biens comme bon leur semble, à condition que les locataires respectent les conditions dudit règlement, ainsi que la destination de l'immeuble, à l'exclusion des locataires dites "Air BNB" qui sont interdites,

**27ème alinéa** : Il est important que les résidents de "Ville et Nature" se stationnent sur les places de parking qui leur sont attribuées. En cas de méconnaissance de la place de parking, les résidents doivent se rapprocher du syndic.

**Rappel aussi que chaque résident a le droit à sa sécurité et à sa tranquillité.**

**REPONSE :** action possible à l'amiable comme au judiciaire. La qualité de personne vulnérable ne crée pas de dérogation au respect du règlement intérieur.

**La seconde question** mise en place d'une sonnette/caméra installée par un propriétaire pour pallier un manque de judas sur les portes.

Un propriétaire se plaint auprès du syndic que cette caméra filme les entrées et sorties du couloir et demande qu'elle soit retirée.

La sonnette/caméra est installée dans une résidence privée et se trouve dans un couloir privé où habite 4 résidents.

Le propriétaire demande à la société qui lui a vendu l'appareil (ring) de lui fournir un document prouvant qu'il n'a pas contracté un contrat payant pour pouvoir procéder à l'enregistrement. La société lui fait parvenir et il l'expédie au syndic.

Le syndic souhaite que cette question apparaisse en résolution pour la prochaine A.G.

**REPONSE :** résidence privée. Ne constitue pas une illégalité dès lors que cela n'est pas proscrit par un règlement intérieur.

A mon sens, pas trouble anormal de voisinage.

Attention : Réserve respect des dispositions CNIL.

Les caméras peuvent filmer les espaces communs à des fins de sécurité des biens et des personnes. Il est possible d'installer des caméras à la suite de vols ou de dégradations de véhicules dans le parking souterrain d'un immeuble, à titre dissuasif, ou pour identifier les auteurs. Des caméras peuvent également être installées dans le hall d'entrée pour éviter les tags ou la dégradation de boîtes aux lettres.

Les dispositifs permettant de visualiser des images en direct ou enregistrées, ne doivent pas être librement accessibles à l'ensemble des habitants. Seuls le syndic, les membres du Conseil syndical, le gestionnaire de l'immeuble ou le gardien doivent par exemple pouvoir visualiser les images.

En règle générale, les images sont consultées uniquement en cas d'incident (vandalisme, dégradation, agression, etc.). Elles ne doivent pas servir à « surveiller » en temps réel les allées et venues des résidents ou des visiteurs.

La durée de conservation des images ne devrait pas excéder un mois.

En règle générale, conserver les images quelques jours suffit à effectuer les vérifications nécessaires en cas d'incident, et permet d'enclencher d'éventuelles procédures pénales. Si de telles procédures sont engagées, les images sont alors extraites du dispositif (après consignation de cette opération dans un cahier spécifique) et conservées pour la durée de la procédure.

La durée maximale de conservation des images ne doit pas être fixée en fonction de la seule capacité technique de stockage de l'enregistreur.

Dans les lieux non ouverts au public, aucune formalité administrative n'est nécessaire auprès de la CNIL.

Toutefois, pour les logements sociaux, le Délégué à la protection des données (DPO) du gestionnaire de l'immeuble doit être associé à la mise en œuvre d'un dispositif de vidéosurveillance.

Le dispositif doit être enregistré dans le registre des traitements de données que l'organisme HLM ou le syndic doit tenir.

Si les caméras filment un lieu accessible à toute personne (hall d'entrée avec porte sans digicode ni interphone par exemple), le dispositif doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du préfet du département (le préfet de police à Paris) car les lieux sont considérés comme ouverts au public.

Le formulaire peut être retiré auprès des services de la préfecture du département ou téléchargé sur le site internet du ministère de l'Intérieur. Il peut également être rempli en ligne.

L'installation de caméras dans une copropriété doit **faire l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale des copropriétaires.**

- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :-

### **Une série de questions « bateaux » :**

- Que faire contre les hurlements de chien dans l'immeuble ?

**REPONSE :** preuve du trouble à apporter + pétition/attestation de l'ensemble du voisinage.

- Que faire contre la divagation d'animaux domestiques appartenant à un/une résidente-e (chien ou chat) dans les parties communes ?

**REPONSE :** preuve du trouble à apporter + éventuellement une pétition ?

La jurisprudence s'est déjà saisie de la question d'un trouble anormal de voisinage constitué par le déplacement de chevaux.

La Cour de cassation a ainsi confirmé un arrêt de Cour d'appel condamnant pour trouble anormal de voisinage un propriétaire de chevaux en raison de la divagation de ces derniers sur le terrain de ses voisins (Civ. 2<sup>ème</sup>, 28 mars 2013, n° 12-14.697).

- Que faire contre les allées/venues bruyantes des personnes qui viennent occuper une location de type Air BandB ?

**REPONSE :**

Par une ordonnance du 12 mai 2021, le tribunal judiciaire de Paris avait interdit à deux sociétés de poursuivre leur activité de location en meublés touristiques pour une durée de seize mois (TJ Paris, réf., 12 mai 2021, n° 20/56124, Dalloz actualité, 31 mai 2021, obs. P. Gaiardo).

La cour d'appel de Paris confirme le bien-fondé de l'action des demandeurs, Mais elle réforme la sanction prononcée par le premier juge.

Dans cette affaire, deux sociétés proposaient à la location, via des plateformes de type Airbnb, plusieurs lots dans un immeuble du VIII<sup>ème</sup> arrondissement. Ces locations de courtes durées causaient des nuisances particulièrement importantes. Le syndicat des copropriétaires avait donc décidé de saisir le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris.

Dans son ordonnance du 12 mai 2021, le tribunal avait relevé que le règlement de copropriété autorisait l'exploitation des appartements en meublés touristiques tout en précisant que *« c'est dans la seule mesure où cette activité n'est pas gênante pour les autres copropriétaires, entre autres, par le bruit de réception de nombreux clients »*.

Or, au cas présent, la tranquillité des autres copropriétaires était remise en cause par les sociétés exploitant les appartements loués. L'ordonnance insistait d'ailleurs sur les nombreuses pièces qui étaient produites par le syndicat des copropriétaires de nature à démontrer les nuisances subies.

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris en avait déduit que *« l'activité de location saisonnière pratiquée par les sociétés dans les lots numérotés [...] de l'immeuble occasionne des nuisances répétées, ces lots étant depuis*

*plusieurs mois, régulièrement loués en courte durée notamment à des personnes qui organisent des soirées se prolongeant tard dans la nuit, accompagnées de musique à haut volume, de bruits ainsi que de multiples allées et venues dans l'immeuble contrevenant à la tranquillité de l'immeuble et gênant les autres occupants en violation des stipulations du règlement de copropriété ».*

Au regard de ses constatations, le tribunal avait décidé d'interdire aux sociétés d'exploiter en locations saisonnières les appartements pendant seize mois.

Les sociétés ont interjeté appel de l'ordonnance.

Par l'arrêt rapporté, la cour d'appel a jugé que les sociétés ne devaient pas être interdites d'exploiter les lots. En revanche, afin de garantir la tranquillité des copropriétaires, la cour d'appel a ordonné aux sociétés de prendre toutes les mesures afin que les nuisances sonores ou incivilités provenant des lots en cause cessent, cette injonction étant assortie d'une astreinte de 1 500 € par jour, par lot, et par infraction constatée par huissier de justice.

Le trouble est caractérisé par les nuisances subies

- Que faire quand ma place de parking privée est occupée par un autre résident d'une manière récurrente et qu'il refuse de déplacer son véhicule ?

**REPONSE** : preuve du trouble à apporter

- Que faire contre les nuisances sonores diurnes et nocturnes ?

**REPONSE** : preuve du trouble à apporter + pétition

//JP Air bnb. Renvoi au règlement intérieur

- Que faire contre les nuisances olfactives ?

**REPONSE** : preuve du trouble à apporter + éventuellement une pétition ?

- Que faire contre les personnes qui laissent leur vélo ou les poussettes de bébé, ou d'autres choses encombrantes dans les communs ; et, plus particulièrement dans les halls d'entrée ?

**REPONSE :** preuve du trouble à apporter + éventuellement une pétition ?