

TROUBLE DE JOUISSANCE ET DE VOISINAGE

I - Définition

Trouble de jouissance : Atteinte portée au droit du locataire de s'installer dans le logement et de l'utiliser conformément aux stipulations du bail.

Trouble de voisinage : Désagrément qui empêche une vie paisible en immeuble collectif.

Le trouble de voisinage est une conséquence du trouble de jouissance.

II - Obligations

Côté bailleur : de permettre une jouissance paisible de la chose louée au preneur pendant la durée du bail (article 1719 du Code Civil)

Côté locataire : le locataire doit user de la chose louée en « bon père de famille » et est obligé d'user paisiblement des locaux loués (article 1728 du Code Civil).

III - Les cas de troubles de voisinage

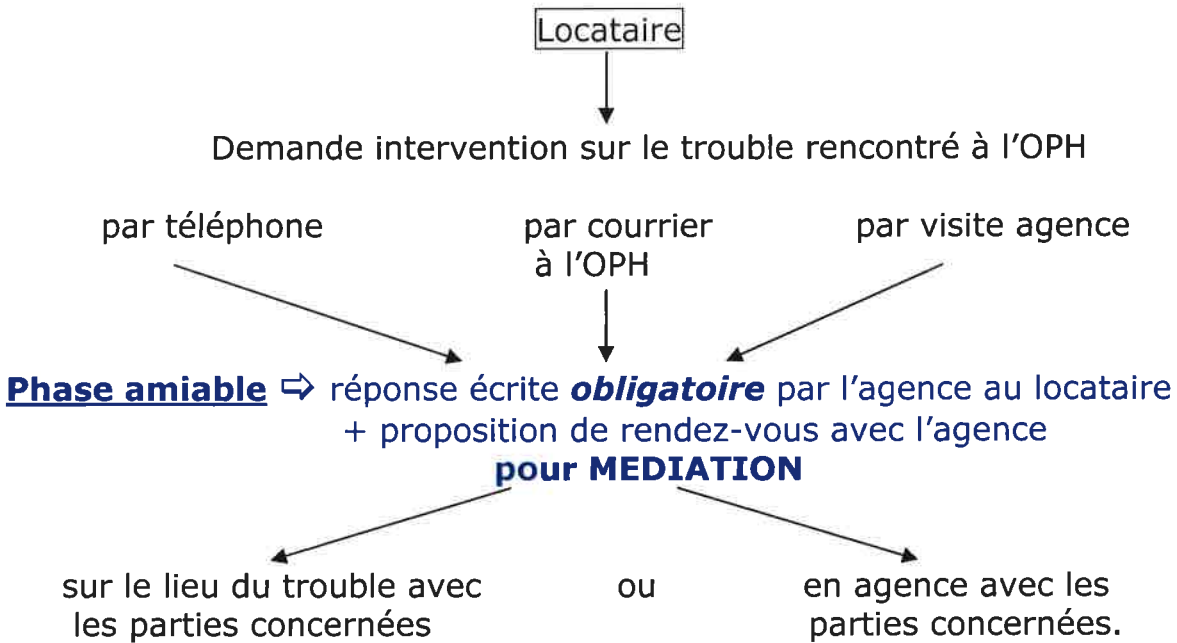
1. Véhicule en stationnement (épave)
2. Utilisation des parties communes : interdiction d'encombrement
3. Bruit (tapage diurne et nocturne, musique, fête après 22 h...)
4. Animaux (abolements, déjections...)
5. Propreté (maintenir les lieux en parfait état de propreté)
6. Jeux de ballon
7. Parabole (demande d'autorisation à l'OPH).

IV - Les étapes du traitement

En premier lieu, il faut qualifier le trouble, impliquer les locataires concernés et communiquer.

- **La phase amiable** est ***OBLIGATOIRE AVANT TOUTE AUTRE INTERVENTION***. Il est indispensable qu'elle soit sous forme écrite et doit aboutir à une médiation entre les parties
- **La phase précontentieuse** débute en cas d'échec de la phase amiable. Il faut adresser une mise en demeure au fauteur de trouble
- **La phase contentieuse** : l'action judiciaire apparaît comme un dernier recours (résiliation de bail).

Pour tout trouble ou nuisance, les plaignants devront adresser un courrier à l'OPH en détaillant les troubles rencontrés et en mentionnant l'origine des troubles.



Phase précontentieuse ⇨ Si pas de contact ou refus de RDV, l'agence doit adresser **au fauteur de trouble** : une mise en demeure LRAR + simple pour rappel des obligations du locataire.
Preuve de la matérialisation des faits : indispensable pour la constitution du dossier et appréciation du Juge.
 Transmettre les pièces du dossier au Contentieux.

Phase contentieuse ⇨ Si aucun résultat, mise en place de la procédure judiciaire par le service contentieux et social

↓

Courrier à chaque plaignant + attestation de plainte à renvoyer à l'OPH remplie, datée, signée + photocopie P.I.

↓

Si les problèmes persistent malgré mise en demeure, procédure de résiliation de bail engagée par le service contentieux.