

# TROUBLES DE VOISINAGE



point-justice  
Finistère

55



# SOMMAIRE



LOVE YOUR  
NEIGHBOR

Bruits de voisinage liés au comportement	3
Bruits d'activités (chantier, discothèque, ...)	9
Nuisances olfactives (odeurs)	13



# BRUITS DE VOISINAGE

# LIÉS AU COMPORTEMENT



Les bruits de voisinage sont des bruits générés par le comportement d'une personne ou d'un animal et causant des nuisances sonores. Ils peuvent être sanctionnés, dès lors qu'ils constituent un trouble anormal, se manifestant de jour ou de nuit.

# BRUITS PUNISSABLES



## La nuit

Les bruits de comportement sont tous les bruits provoqués de jour comme de nuit :

- par un individu, locataire ou propriétaire d'un logement, (cri, talons, chant, fête familiale, ...),
- ou par une chose (instrument de musique, chaîne hi-fi, téléviseur, outil de bricolage, pétard et feu d'artifice, pompe à chaleur, éolienne, électroménager, ...),
- ou par un animal (exemple : aboiements).

Lorsque ces bruits sont commis la nuit, on parle de tapage nocturne.

Il n'existe pas d'heures précises pour définir le tapage nocturne. Pour être reconnu comme un tapage nocturne, le bruit doit avoir lieu quand il fait nuit, c'est-à-dire entre le coucher et le lever du soleil.

Lorsque le bruit est commis la nuit, l'infraction pour tapage nocturne existe même lorsque ce bruit n'est pas répétitif, ni intensif, ni qu'il dure dans le temps.

Il y a tapage nocturne lorsque :

- l'auteur du tapage a conscience du trouble qu'il engendre
- et qu'il ne prend pas les mesures nécessaires pour remédier au tapage

Un arrêté relatif au bruit (exemple : arrêté préfectoral) peut interdire certains bruits à certaines heures dans votre commune ou dans votre département. Renseignez-vous auprès de votre mairie.



## En journée

En journée, un bruit de comportement peut causer un trouble anormal de voisinage dès lors qu'il est répétitif, intensif, ou qu'il dure dans le temps. Il peut s'agir du bruit causé par :

- un individu, locataire ou propriétaire d'un logement (cri, talons, chant, fête familiale, ...),
- ou une chose (instrument de musique, chaîne hi-fi, téléviseur, outil de bricolage, pétard et feu d'artifice, pompe à chaleur, éolienne, électroménager, ...),
- ou un animal (exemple : aboiements).

Un arrêté relatif au bruit (exemple : arrêté préfectoral) peut interdire certains bruits (exemple : bruit de tondeuse) à certaines heures dans votre commune ou votre département. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

## DÉMARCHES PRÉALABLES

Plusieurs démarches peuvent être engagées successivement :

- Lorsque le logement fait partie d'une copropriété, il est utile de vérifier le règlement de copropriété qui peut contenir des règles relatives au bruit. Si votre voisin ne respecte pas ce règlement, il faut en avertir le syndic de copropriété. Le syndic est notamment en charge de faire appliquer ce règlement. Si vous êtes un des copropriétaires, vous pouvez saisir directement le syndic. Si vous êtes locataire, vous devez contacter le propriétaire pour qu'il s'adresse au syndic.
- Demander à la mairie s'il existe un arrêté relatif au bruit. Un arrêté peut par exemple autoriser l'usage des tondeuses à gazon à certains horaires seulement. Si votre voisin ne respecte pas l'arrêté municipal ou préfectoral relatif au bruit, il faut en avertir le maire, qui a l'obligation de garantir la tranquillité des habitants de la commune.
- Informer l'auteur du bruit de la gêne qu'il occasionne. S'il est propriétaire de son logement, envoyez-lui un courrier simple, puis un courrier recommandé avec avis de réception. S'il est locataire de son logement, vous pouvez lui adresser une lettre recommandée avec accusé de réception, ainsi qu'au propriétaire. Le propriétaire du logement est responsable du comportement de son locataire.
- Faites appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir le tribunal.
- Faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) (si les nuisances se répètent) afin qu'il établisse un ou plusieurs constats, qui seront utiles pour faire ensuite éventuellement appel au juge.

# FAIRE APPEL À LA POLICE OU À LA GENDARMERIE

Il est recommandé d'engager des démarches amiables (entrevue, envoi d'un courrier, recours à un conciliateur de justice, ...). Dans certains cas, vous pouvez également faire appel aux forces de l'ordre pour faire constater le trouble.



## Porter plainte

En cas de tapage nocturne, vous pouvez faire appel aux forces de l'ordre (police, gendarmerie, police municipale) pour faire constater le trouble, quel que soit le type de bruit commis. Le bruit doit être audible d'un logement à un autre.

Une amende forfaitaire peut alors être infligée à l'auteur du trouble, pour un montant de :

- 68 € si l'auteur des troubles règle l'amende immédiatement ou dans les 45 jours suivant le constat d'infraction (ou l'envoi de l'avis d'infraction s'il existe)
- 180 € au-delà de ce délai

L'auteur du trouble se voit également confisquer la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou la chose qui en est le produit.

En journée, vous pouvez faire appel à la police, la gendarmerie ou la police municipale pour faire constater le trouble, lorsque l'auteur commet :

- du tapage injurieux (insultes)
- ou des bruits intenses, répétés ou longs



## En cas de dénonciation calomnieuse

Une personne qui prévient à tort la police ou la gendarmerie pour des faits de nuisances sonores risque une condamnation pour dénonciation calomnieuse.

Une dénonciation est calomnieuse lorsqu'on dénonce une personne à la police ou à la gendarmerie pour des faits que l'on sait totalement ou partiellement inexacts.

La peine maximale est de 5 ans de prison et 45 000 € d'amende.

La personne visée par la fausse dénonciation peut porter plainte au pénal contre l'auteur des faits. Ce dernier peut aussi être poursuivi par le procureur de la République.

# SAISIR LE TRIBUNAL

## Tentative de conciliation

Il est obligatoire de faire tout d'abord appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur pour pouvoir ensuite saisir le tribunal.

## Saisie du tribunal

Si vous souhaitez obtenir réparation du préjudice, un recours devant un tribunal civil est nécessaire.

Il est obligatoire de faire tout d'abord appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) pour pouvoir ensuite saisir le tribunal.

Vous devez alors démontrer la réalité de votre préjudice du fait des nuisances sonores. Pour cela, vous devez réunir un maximum de preuves à l'appui de votre demande :

- Courriers échangés avec l'auteur du bruit
- Constat du commissaire de justice, procès-verbal
- Témoignages, pétition
- Certificat médical si votre état de santé s'est dégradé, ...

Toute preuve est recevable par le tribunal à condition qu'elle ait été recueillie loyalement. Par exemple, vous ne pouvez pas photographier ou filmer votre voisin dans son domicile à son insu.

Une fois que ces preuves sont réunies, vous pouvez saisir le tribunal.

La juridiction compétente dépend des sommes en jeu dans le litige.

- Pour un litige inférieur ou égal à 10 000 €, c'est le tribunal de proximité ou le tribunal judiciaire.
- Pour un litige supérieur à 10 000 €, c'est le tribunal judiciaire.

Le juge peut ordonner l'insonorisation du logement de l'auteur du bruit, ou prononcer la résiliation du bail si celui-ci est locataire.

L'acheteur d'un logement peut demander l'annulation de la vente ou la réduction du prix, si le vendeur ne l'a pas informé des troubles incessants causés par un voisin (tapage nocturne, crachats, ...).



## En cas de procédure abusive

Une personne qui saisit le tribunal pour des nuisances sonores mais perd son procès risque une condamnation pour procédure abusive, si la partie attaquée l'a réclamé.

Une procédure est considérée comme abusive :

- si elle a été lancée dans un seul but de nuire,
- si elle est fondée sur des faits inventés ou délibérément exagérés,
- ou si plusieurs procédures ont déjà échoué contre la partie gagnante, pour des motifs similaires.

La personne ainsi condamnée risque alors :

- une amende civile d'un maximum de 10 000 €,
- et le versement de dommages-intérêts à la partie gagnante.

Cette condamnation est prononcée par le tribunal qui a jugé l'affaire initiale et lors de la même audience.



A photograph of a bar interior. The background is filled with shelves of various liquor bottles. In the foreground, there are several dark wooden bar stools with round seats. The image has a warm, reddish-brown color cast. A semi-transparent yellow banner is overlaid across the middle, containing the text.

# BRUITS D'ACTIVITÉS

## CHANTIER DISCOTHÈQUE

Les bruits d'activité (bruits liés à un chantier, à l'activité d'un bar ou d'une discothèque) peuvent être sanctionnés dès lors qu'ils troublent de manière anormale le voisinage. Pour cela, il est obligatoire de faire une démarche amiable. Si les troubles persistent malgré cette démarche, un recours devant le juge est envisageable.

# RESTAURANTS, BARS, DISCOTHÈQUES



## Obligations des bars, restaurants et discothèques

L'exploitant de l'établissement doit respecter les mesures suivantes :

- Respecter les horaires d'ouverture et de fermeture et certaines restrictions fixées par arrêtés pris par le maire ou le préfet (par exemple, interdiction de la vente d'alcool à certaines heures)
- Veiller à ne pas nuire au voisinage (tapage nocturne, bagarre entre clients, ...)
- Respecter des niveaux sonores (en particulier pour les établissements diffusant de la musique)



## Les gênes liées au bruit

### • Envoi d'un courrier

Dans un premier temps, il est recommandé d'envoyer un courrier (simple ou recommandé) à l'exploitant de l'établissement pour lui parler de votre gêne et lui demander de faire cesser les nuisances.

Si le bruit vient du rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété dans lequel vous vivez, vous devez d'abord vérifier le règlement de copropriété. Ce document peut encadrer, voire interdire certaines pratiques. Si l'établissement ne respecte pas le règlement de copropriété, le syndic peut lui demander de respecter le règlement de copropriété.

### • Démarches obligatoires

Si la gêne persiste, vous devez entamer une tentative de conciliation à l'amiable avec l'établissement en faisant appel à un conciliateur de justice. Cette démarche est gratuite.

En cas de gêne, vous pouvez contacter la mairie pour connaître par exemple les horaires autorisés.

Si l'exploitant de l'établissement ne les respecte pas, vous pouvez demander au maire qu'un agent municipal vienne constater le trouble. Le maire a la possibilité de demander à l'exploitant de respecter ses obligations liées à son activité.

- **Recours devant le juge**

Si la gêne persiste malgré vos démarches, vous pouvez faire un recours devant le tribunal.

En parallèle, vous pouvez faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) pour qu'il vienne constater le trouble. Cette démarche est payante.

Pour cela, vous devez réunir un maximum de preuves (constat du commissaire de justice, copie des lettres adressées au syndic ou à votre mairie, témoignages et pétitions, certificat médical si votre état de santé s'est dégradé...).



## **Les sanctions possibles**

Le juge peut ordonner les mesures suivantes :

- Obligation de réaliser des travaux d'insonorisation de l'établissement ou encore la fermeture provisoire de l'établissement à titre de sanction
- Versement des dommages et intérêts
- Confiscation du matériel ayant servi à commettre le bruit (par exemple, matériel de sonorisation)

# CHANTIERS DE TRAVAUX PUBLICS



## **Obligations en matière de chantiers publics**

Un chantier de travaux publics est considéré comme bruyant par nature.

Toutefois, l'entrepreneur doit respecter les mesures suivantes :

- Prendre toutes les précautions pour limiter le bruit (mauvaise orientation des engins vis-à-vis des habitations, ...)



- Respecter les conditions d'utilisation ou d'exploitation des matériels ou équipements (mauvais entretien, non-conformité des engins utilisés, ...)
- Respecter les horaires, à savoir les jours ouvrables de 8h00 à 20h00 (ou de 7h30 à 19h30). Des dérogations par arrêté préfectoral ou municipal peuvent cependant être délivrées concernant les horaires des travaux, mais aussi les plages horaires d'utilisation de certains engins particulièrement bruyants
- Ne pas avoir de comportement anormalement bruyant.

## Les gênes liées au bruit

### • Démarche obligatoire

En cas de gêne, vous devez contacter la mairie pour connaître les conditions de réalisation du chantier et les horaires autorisés.

Si l'entrepreneur ne les respecte pas, vous pouvez demander au maire qu'un agent municipal vienne constater le trouble.

Le maire a la possibilité de demander à l'entrepreneur de respecter les conditions de réalisation du chantier et les horaires autorisés.

### • Recours au juge

Si la gêne persiste malgré vos démarches, vous pouvez faire un recours devant un tribunal. En parallèle, vous pouvez faire appel à un commissaire de justice pour qu'il vienne constater le trouble. Cette démarche est payante.

Pour cela, vous devez réunir un maximum de preuves (constat du commissaire de justice, copie des lettres adressées à votre mairie, témoignages de témoin et pétitions, certificat médical si votre état de santé s'est dégradé...).

## Les sanctions possibles

Le juge peut notamment ordonner l'interruption de l'activité à titre de sanction. Il peut aussi ordonner le versement de dommages et intérêts.



# **NUISANCES OLFACTIVES**

## **ODEURS**

Les nuisances provoquées par des odeurs (appelées nuisances olfactives) peuvent, dans certains cas, être sanctionnées dès lors qu'elles troublent de manière anormale le voisinage. Pour cela, il est obligatoire de faire une démarche amiable. Si les troubles persistent malgré cette démarche, un recours devant le juge est envisageable.

Les nuisances olfactives peuvent être considérées comme un trouble anormal de voisinage si elles sont provoquées par un particulier (barbecue, ordures,...) ou par une entreprise (restaurant, usine,...).

On parle de trouble anormal de voisinage lorsque la nuisance dépasse les inconvénients normaux du voisinage.



## Les gênes liées à des odeurs

- **Envoi d'un courrier**

Dans un premier temps, il est recommandé d'envoyer un courrier à votre voisin pour lui parler de votre gêne et lui demander de faire cesser les nuisances.

Si les nuisances proviennent de l'immeuble en copropriété dans lequel vous vivez, vous devez d'abord vérifier le règlement de copropriété. Ce document peut encadrer, voire interdire certaines pratiques dans les logements (utilisation des barbecues par exemple).

S'il existe une clause (c'est-à-dire une disposition) sur les nuisances olfactives, vous devez informer le syndic pour faire constater le problème et lui demander de faire respecter le règlement.

Si vous êtes gêné par de fortes odeurs dans votre quartier (maison, activité professionnelle à proximité), vous pouvez contacter le service communal d'hygiène et de santé de votre mairie. Le maire peut mandater un inspecteur de la salubrité pour qu'il constate la réalité et l'importance du trouble et demander à son auteur de cesser les nuisances.

- **Recours amiable obligatoire**

Si les nuisances persistent, vous devez entamer une tentative de conciliation à l'amiable avec votre voisin en faisant appel à un conciliateur de justice. Cette démarche est gratuite.

- **Recours au juge**

Si malgré vos différentes démarches les nuisances persistent, vous pouvez faire un recours auprès du tribunal.

En parallèle, vous pouvez faire appel à un huissier de justice pour qu'il vienne constater le trouble. Cette démarche est payante.



Vous devez apporter la preuve du caractère anormal des odeurs. Cette preuve peut être apportée par tout moyen (par exemple, témoignages, pétitions, constat d'huissier, courrier envoyé au voisin).

Le juge va évaluer au cas par cas le caractère anormal de la nuisance selon, notamment, les critères suivants :

- Intensité
- Fréquence
- Durée
- Environnement dans lequel elle se produit
- Respect de la réglementation en vigueur



### **Les sanctions possibles**

Si le juge considère que la nuisance provoque un trouble anormal de voisinage, il peut prononcer l'une des sanctions suivantes :

- Versement de dommages et intérêts
- Résiliation du bail si les nuisances proviennent d'un voisin locataire
- Réalisation de travaux destinés à réduire ou supprimer les nuisances
- Suspension, voire arrêt de l'activité causant la gêne



CDAD  
FINISTÈRE