

Le propriétaire doit protéger son locataire des voisins bruyants

Le propriétaire doit veiller à ce que son locataire ne subisse pas de troubles de voisinage de la part des autres occupants de l'immeuble. Dans ces situations, il est toujours responsable, sauf en cas de force majeure.

Dans une affaire, un locataire subissant des nuisances sonores provoquées par ses voisins du dessus a alerté son propriétaire. Le bailleur a alors adressé trois lettres recommandées aux auteurs des troubles, sans que cela ne change la situation. Le locataire incommodé a donc assigné son bailleur afin qu'il soit condamné à prendre les mesures propres à faire cesser les troubles anormaux de voisinage et à réparer son préjudice.

Pour rejeter la demande du locataire dérangé, la Cour d'appel a estimé que « les diligences prises par le propriétaire apparaissaient comme « adaptées et suffisantes, sans qu'il puisse (lui) être reproché de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail » du voisin bruyant.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Se fondant sur l'obligation de « jouissance paisible » à la charge du propriétaire pendant la durée du bail (c.civ. art.1719), les juges de la cassation ont considéré que le bailleur est responsable envers le locataire des troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble et qu'il n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure.

Pour mémoire : le tapage diurne comme nocturne est puni de 68 € d'amende, si le paiement a lieu dans les 45 jours. Au-delà de ce délai, c'est l'amende forfaitaire majorée de 180 € qui s'applique.

- Cass. civ. 3 du 08/03/2018, n° 17-12.536 : le propriétaire doit assurer le calme au locataire, obligation de résultat