



La jouissance des lieux

Par **Kenzo7**, le **19/01/2020** à **12:57**

Bonjour,

Quand ils s'agit de plusieurs voisins qui font du troubles de voisinage (bruits) répétés sur plusieurs mois et malgré des mise en demeure envoyées, faut-il attaquer les voisins ou bien son propre bailleur pour la non jouissance des lieux ?

Merci pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **19/01/2020** à **14:06**

Bonjour,

Il est toujours possible d'attaquer directement les auteurs des troubles.

La responsabilité du bailleur n'est engagée que s'il est aussi propriétaire des logements occupés par les auteurs des troubles.

Par **Kenzo7**, le **19/01/2020** à **16:04**

Je ne connais pas l'identité des propriétaire des voisins et je ne peux pas les connaître, ILe syndic ne veut pas me les communiquer car j'ai aucun lien avec lui, et mon propriétaire ne réponds pas à mes courriers.

Par **Tisuisse**, le **20/01/2020** à **06:16**

Bonjour,

Un dépôt de plainte contre les auteurs de ces tapages, qu'ils soient diurnes ou nocturnes, pourra permettre à la Justice d'engager des poursuites aussi contre le bailleur de ces voisins. Voyez votre avocat.

Par **nihilscio**, le **20/01/2020** à **09:40**

La justice n'engagera pas de poursuites pénale contre les bailleurs. Ceux-ci ne sont pas plus pénalement responsables des troubles de voisinages créés par leurs locataires qu'un loueur de voitures n'est responsable des conduites en état d'ébriété de ses clients.

Par **Tisuisse**, le **20/01/2020** à **10:27**

C'est bien pourquoi j'ai désigné les auteurs de ces tapages et non leurs bailleurs.

Par **Kenzo7**, le **20/01/2020** à **10:54**

Bonjour

Merci

Faut savoir que la police ne prennent pas de plaintes pour les troubles de voisinage mais juste des mains courante qui servent juste à avoir une trace.

J'ai déjà poser plaintes contre un voisins qui ma menacer de mort mais l'auteur n'a jamais été interpellée malgré que la police sache où il habite.

Par **nihilscio**, le **20/01/2020** à **11:15**

[quote]

C'est bien pourquoi j'ai désigné les auteurs de ces tapages et non leurs bailleurs.[/quote]

En ajoutant : *Un dépôt de plainte contre les auteurs de ces tapages, qu'ils soient diurnes ou nocturnes, **pourra permettre à la Justice d'engager des poursuites aussi contre le bailleur de ces voisins***, ce qui est faux.

Par **Tisuisse**, le **20/01/2020** à **13:48**

Ces poursuites seront au civil "mauvais choix du locataire".

Par **nihilscio**, le **20/01/2020** à **14:13**

On ne peut reprocher au bailleur d'avoir mal choisi son locataire que si l'on apporte la preuve que le bailleur a sciemment donné le logement en location à une personne déterminée à causer des troubles, ce qui, en pratique n'arrive jamais. Ce qu'on peut, en pratique, lui demander, est de rappeler à son locataire l'obligation de faire un usage paisible du logement. Si le locataire persiste, ne reste que la sanction de la résiliation du bail, mais il en faut beaucoup. De simples plaintes des voisins ne suffisent pas. Le bailleur a en fait très peu de prise sur son locataire et l'action sur le bailleur est très peu efficace.

Par **Kenzo7**, le **20/01/2020** à **19:17**

Oui

Comme le bailleur doit aussi garantir la jouissance des lieux de son locataire.

Je doit attaquer mon bailleurs pour ne pas avoir appliquer ce règlement.

Les autres voisins Cest mon bailleurs qui doit les attaqué car je n'ai pas de pouvoir sur eux

Et de plus je ne connais pas leur identité.

Mon seul supposer interlocuteur Cest mon bailleur.

La seule choses positifs dans mon histoire Cest que,comme les propriétaires ont délaissé leur bien (aucune gestion) alors les logement à perdus de sa valeurs.

Aucune plus values !

Par **nihilscio**, le **20/01/2020** à **23:26**

[quote]

Comme le bailleur doit aussi garantir la jouissance des lieux de son locataire.[/quote]

Cette garantie est tout d'abord une garantie d'éviction : le bailleur garantit que personne d'autre que le locataire ne peut revendiquer le droit à occuper le bien donné en location. Il en assure ensuite le maintien en bon état sauf pour les réparations locatives. Si les locaux voisins sont également sa propriété, il garantit aussi qu'il est fait un usage paisible de ceux-ci.

Le reste n'est pas de la responsabilité du bailleur : il ne garantit pas le calme dans la rue ni le calme dans les locaux voisins qui ne lui appartiennent pas. Il ne garantit pas non plus une protection contre les cambriolages ou autres voies de fait.

[quote]

Les autres voisins Cest mon bailleurs qui doit les attaqué car je n'ai pas de pouvoir sur eux.[/quote]

Si les autres voisins ne sont pas aussi les locataires de votre bailleur, ce dernier n'a pas sur eux plus de pouvoir que vous. Vous pouvez certes porter des réclamations auprès des

baillleurs de vos voisins mais il sera plus simple et plus efficace de vous adresser directement à ces voisins.

Si vous voulez savoir qui est propriétaire d'un immeuble ou d'un lot de copropriété, vous pouvez consulter le cadastre.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **19:56**

Pour vos répondre

Tous d'abord les voisin en question j'ai parler avec eux plusieurs fois pour leur demander de se calmer mais rien à faire.

Ensuite leur agence leur a envoyer des mise en demeure en recommander pour leur rappeler le règlement mais ils font toujours comme si rien n'était.

Je ne peut pas attaquer leur propriétaire car je ne connais pas leur identité, ni le syndic ni les agence de location ne veulent me communiquer leur identité car je suis juste un locataire.

La seule personne qui peut avoir ces coordonnées Cest mon bailleur mais celui ci comme je l'ai indiquer plus haut ne bouge pas.

Donc vous comprenez que cest lui le responsable et que moi jai aucun pouvoir ni sur le syndic ni sur la copropriété

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **20:21**

Votre question était : *faut-il attaquer les voisins ou bien son propre bailleur pour la non jouissance des lieux ?*

Je vous ai répondu : il faut attaquer les voisins.

Maintenant, si vous voulez absolument attaquer votre propriétaire, faites-le, vous verrez bien.

Vous pouvez aussi attaquer le propriétaire des voisins pour qu'il attaque ses locataires. C'est plus compliqué et le résultat n'est pas garanti.

Si vous voulez attaquer le propriétaire des voisins, je vous l'ai déjà dit, vous trouverez son identité au cadastre. Vous pouvez aussi interroger le fichier immobilier au service de la publicité foncière mais c'est payant. Si vous ne connaissez pas le numéro de lot de copropriété de l'appartement des voisins, vous le trouverez dans le règlement de copropriété dont vous pouvez commander une copie au service de la publicité foncière.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **20:29**

ce sont les propriétaire qui ont un pouvoir sur les voisins car ils sont lier par un bail.

J'ai aucun lien avec les voisin qui font du troubles et ils ont pas de compte à me rendre .

Leur contrat de bail leur demander de pas troubler le voisinage mais ce contrat est entre eux et leur bailleurs .

Et je ne connais pas l'identité de leur bailleurs si non je l'aurai fait.
Par contre je veux bien le lien du service cadastre ou bien un numéro de téléphone pour retrouver les propriétaires.
Merci

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **20:42**

[quote]ce sont les propriétaires qui ont un pouvoir sur les voisins car ils sont liés par un bail.[/quote]

Interrogez-vous sur l'étendue de ce pouvoir.

[quote]Par contre je veux bien le lien du service cadastre ou bien un numéro de téléphone pour retrouver les propriétaires.[/quote]

Annuaire téléphonique ou moteurs de recherche.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **21:01**

Renseigner vous,

Vous verrez ce que je dit.

Seuls les bailleurs ont un pouvoir sur leur locataire et eux seuls peuvent mettre un congé à leurs bails.

Même les agences de location par laquelle ils sont passés pour louer n'ont pas de pouvoir pour les sortir.

Ensuite je vais vous dire pourquoi les propriétaires ne bougent pas, car tout simplement ils veulent pas mettre la main à la poche.

Une expulsion ça coûte minimum 4000€ en frais de procédure.

De plus quand leur locataire fait du bruit ils ne le subissent pas car ils habitent pas les lieux.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **21:33**

Vous résonner en terme de logique moi en terme de loi.

Et la loi n'est pas toujours logique.

Moi aussi au départ je me suis attaqué au syndic et aux voisins pendant 6 mois mais ça n'a servi à rien jusqu'à ce que j'ai demandé à un juriste et celui-ci m'a expliqué que mon seul interlocuteur c'est mon bailleur.

Le bailleur n'a pas seulement le devoir de louer un logement décent mais il a le devoir de garantir la tranquillité de son locataire.

Cela s'appelle la jouissance des lieux.

Et si il ne le fait pas, il peut être condamné.

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **21:33**

[quote]

Renseigner vous,
Vous verrez ce que je dit.[/quote]

Ce n'est pas une réponse acceptable. Soit vous savez et vous démontrez en précisant les références législatives, réglementaires ou jurisprudentielles sur lesquelles vous vous appuyez, soit vous ne savez pas et vous vous abstenez d'affirmations dans un domaine que vous ne maîtrisez pas.

A l'appui de mes affirmations sur l'exclusion de responsabilité du bailleur dans les troubles dont vous vous plaignez, l'article 1725 du code civil : *Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.*

[quote]

Vous résonner en terme de logique moi en terme de loi.
Et la loi n'est pas toujours logique.

[/quote]

Contrairement à ce que vous prétendez, la loi répond à une logique mais il est parfois difficile de la discerner lorsqu'on manque de base juridique.

Maintenant, vous faites ce que vous voulez. Si vous êtes persuadé qu'en attaquant votre propriétaire en justice vous mettez fin aux troubles causés par votre voisin, allez-y.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **21:41**

L'actualité de l'assurance pour les professionnels : réglementation, infos marchés, entreprises
JURISCOPE

Bail : la jouissance paisible des lieux incombe au bailleur
ANNA DARCEL | 19/04/2018 à 11h03

RÉGLEMENTATION JURISPRUDENCE

0

Bail : la jouissance paisible des lieux incombe au bailleur

© istock

Civ.3e, 8 mars 2018, 17-12.536

Faits Le preneur à bail d'un logement assigne le propriétaire en condamnation afin qu'il remédie aux troubles anormaux de voisinage causés par un autre occupant de l'immeuble. En appel, sa demande est rejetée. Un pourvoi est formé.

Décision « le défaut de jouissance paisible des lieux est caractérisé par des nuisances sonores nocturnes et des violences imputables aux occupants du logement situé au-dessus de celui donné à bail [au demandeur] et retient que, le bailleur ayant adressé trois lettres recommandées aux auteurs de ces troubles, ces diligences apparaissent adaptées et

suffisantes ». L'arrêt encourt la cassation.

Commentaire

En vertu de l'article 1719, 3e du code civil, le bailleur est tenu d'assurer au locataire une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Contrairement aux juges du fond - qui considèrent qu'il ne peut être reproché au bailleur de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail - la Haute juridiction rappelle que le bailleur ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en cas de force majeure. En l'espèce, il est reproché au bailleur de ne pas avoir effectué les diligences nécessaires et adaptées à la situation.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **21:42**

Vous faites votre propre interprétation de la loi hors celà ne relève pas de votre compétence.

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **22:03**

[quote]

Vous faites votre propre interprétation de la loi hors celà ne relève pas de votre compétence.

[/quote]

Cela ne relève pas de ma compétence mais visiblement, cela relève de la vôtre.

Dans mon premier message, je vous avais dit : *La responsabilité du bailleur n'est engagée que s'il est aussi propriétaire des logements occupés par les auteurs des troubles.*

Dans l'affaire jugée par l'arrêt que vous citez, l'office HLM a été condamné sur le fondement de l'article 1719 du code civil parce qu'il était le bailleur et de l'auteur des troubles et de la victime de ces troubles.

Votre cas est différent : l'auteur des troubles n'est pas locataire de votre bailleur, c'est un tiers à son égard et l'article 1725 du code civil s'applique.

Il se peut toutefois que je n'ai rien compris et je recevrais avec grand intérêt vos explications sur cet article 1725.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **22:25**

Où es que vous avez vu que c'est l'office HLM qui à été condamner dans cette affaire?

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **22:33**

[quote]

Où es que vous avez vus que c'est l'office HLM qui à été condamner dans cette affaire?

[/quote]

Dans l'arrêt en question, tout simplement : *Attendu, selon l'arrêt attaqué ([...], 13 octobre 2015), que M. X..., preneur à bail d'un logement appartenant à l'Office public de l'habitat de la communauté d'agglomération de [...], l'a assigné en condamnation à remédier aux troubles anormaux de voisinage causés par un autre occupant de l'immeuble et à réparer son préjudice ;*

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **22:41**

Parfait.

Dans ce cas la effectivement il s'agit d'un bailleurs HLM.

Mais rien ne dit que le bailleurs privés qui n'est pas le propriétaire des autres logement n'est pas responsable.

Car je le rappel encore:.

Le bailleurs doit garantir la jouissance des lieux de son locataire.

Et je rapel encore que la copropriété ni le syndic est tenu de me donner les identité des propriétaire des voisins.

Seuls mon bailleur pour avoir ces informations.

Donc impossible d'attaquer les propriétaire des voisins.

Je rappel encore que mon seul interlocuteur Cest mon bailleur.

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **23:13**

[quote]

Mais rien ne dit que le bailleurs privés qui n'est pas le propriétaire des autres logement n'est pas responsable.[/quote]

Mais si, l'article 1725 du code civil le dit. Vous voulez l'ignorer, ignorez-le. Faites comme vous l'entendez.

La distinction ne porte pas sur le statut, public ou privé du bailleur, mais sur le fait que l'auteur des troubles et la victime soient ou ne soient pas les locataires d'un même bailleur.

Par **Kenzo7**, le **21/01/2020** à **23:23**

Que suggérer vous?

Par **nihilscio**, le **21/01/2020** à **23:27**

Soit de laisser tomber parce qu'il est très difficile d'obtenir que des voisins indéliçats mettent

fin à des troubles qu'ils créent à leur voisinage ;

Soit de rassembler le plus de preuves possibles des troubles, ce n'est pas facile, et de demander en justice des dommages et intérêts aux auteurs de troubles..

Par **Kenzo7**, le **22/01/2020** à **00:12**

Oui

Sauf que comme je vous est dit je peut pas attaquer les voisins directement mais leur propriétaire

Et je ne connais pas leur identité aux propriétaire.

Et je ne peut les connaitre car je fais pas partie de la copropriété.

Et mon bailleur ne fait absolument à part encaisser les loyers.

La seul chose que la police accepte de prendre dans ce genre de situation,ce sont les mains courante.,qui n'aboutissent à rien d'ailleurs.

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **01:42**

[quote]

Sauf que comme je vous est dit je peut pas attaquer les voisins directement mais leur propriétaire[/quote]

Mais non. On peut toujours demander réparation à celui qui crée un trouble ou un dommage.

[quote]

Et je ne connais pas leur identité aux propriétaire.[/quote]

Je vous ai indiqué comment faire pour en prendre connaissance.

[quote]

Et mon bailleur ne fait absolument à part encaisser les loyers.[/quote]

S'il manque à ses obligations, vous pouvez l'attaquer en justice.

[quote]

La seul chose que la police accepte de prendre dans ce genre de situation,ce sont les mains courante.,qui n'aboutissent à rien d'ailleurs.[/quote]

C'est la procédure pénale que vous ne pouvez maîtrisez. Mais vous pouvez opter pour la procédure civile qui est entièrement à votre initiative. La difficulté est d'apporter la preuve de vos allégations, mais il n'y a pas d'autre solution si vos plaintes ne sont pas prises en considération.

Il est clair que vous avez décidé de ne rien faire par vous-même. Mais il ne faut pas rêver. Ce n'est pas en envoyant une lettre recommandée à l'un ou à l'autre que votre voisin sera expulsé de son logement.

De deux choses l'une. Soit vous laissez tomber parce que le jeu n'en vaut pas la chandelle, soit vous payez un avocat qui saura très bien quoi faire, qui attaquer et comment obtenir son

nom et son adresse.

Par **Kenzo7**, le **02/02/2020** à **01:47**

Je reviens...

Merci pour vos réponse enrichissante.

J'ai pris un avocat on va voir ce que vela va donner.

J'ai pas mal de preuve

Mais pas de constat d'huissier

Je peu pas payer un constat d'huissier pour chaque voisin qui me cause des troubles car cela reviendrait à au moins 6 constat d'huissier si on veut un passage par voisin puis sans compter les frais de procédure.

Je pense que je vai plutôt attaquer mon bailleurs,c'est plus plausibles.

Par **morobar**, le **02/02/2020** à **10:33**

Bonjour,

A l'attention de notre ami @KENZO7

Il faut cesser de croire en vos compétences en matière juridique et de dénigrer le bénévole qui vous répond, et dont c'est le métier.

Quant on n'y connait rien, on n'affirme rien, cela finit par lasser.

Prenez ma réflexion comme une boutage amicale, on a chacun son domaine d'expertise.