



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

OPH

Question écrite n° 9095

Texte de la question

M. François de Rugy attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés que rencontrent certains locataires de logements sociaux. En effet, il apparaît que bien qu'un règlement soit signé par les locataires à leur entrée dans le logement, mais il n'existe aucun moyen contraignant pour le faire appliquer. Ainsi, les bailleurs sont souvent démunis pour lutter efficacement contre les incivilités et troubles du voisinage. Il semblerait que de nombreuses associations de locataires soient aujourd'hui favorables à la rédaction d'un règlement unitaire pour tous les bailleurs, ainsi qu'à la mise à leur disposition de réels moyens pour faire appliquer les règlements. En conséquence, il lui demande quelles mesures le Gouvernement pourrait prendre afin de répondre à ces attentes.

Texte de la réponse

Aux termes des articles 6 et 6-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement en utilisant les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés éventuellement par des personnes qui occupent l'immeuble. Le locataire doit quant à lui, en application de l'article 7 de cette même loi, user paisiblement des locaux loués. L'article R. 1334-31 du code de la santé publique dispose qu'« aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme... ». Il en résulte qu'un bruit, même inférieur aux limites réglementaires applicables aux bruits d'activités professionnelles et apparentés, dès lors qu'il cause aux particuliers un trouble de jouissance du fait de sa fréquence, de son émergence et de ses caractéristiques spectrales (Cass. 3e civ. 4 décembre 1991), constitue un trouble de voisinage. Le règlement intérieur d'un immeuble du parc social n'a pas de valeur juridique, et contrairement aux règlements de copropriété, ne fait pas grief puisqu'il ne repose sur aucune base réglementaire. Il existe un dispositif juridique permettant de garantir la jouissance paisible des locaux aux locataires. Ainsi, les actes d'incivilité des locataires peuvent être sanctionnés tant sur le plan civil que pénal. Pour que des sanctions civiles soient prononcées, il appartient au bailleur de saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble concerné. Les incivilités peuvent ainsi donner lieu à des sanctions purement civiles, comme l'expulsion du logement loué et la condamnation au versement de dommages et intérêts au bailleur pour réparer les préjudices qu'il peut subir. Les incivilités commises par les locataires ou par les occupants peuvent également donner lieu à des poursuites pénales. Enfin, le maire est compétent pour répondre aux plaintes relatives aux bruits de voisinage, en vertu de ses pouvoirs de police générale (art. L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales) et faire constater l'infraction par les agents de la force publique ou par des agents municipaux assermentés. Dans ces conditions, le Gouvernement n'envisage pas de donner aux règlements intérieurs une valeur juridique dans la mesure où des dispositifs juridiques existent pour faire cesser les incivilités et garantir la tranquillité des locataires.

Données clés

Auteur : [M. François de Rugy](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9095

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée au JO le : [6 novembre 2012](#), page 6235

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2369