



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Nuisances sonores

Question écrite n° 33168

Texte de la question

Mme Cécile Rilhac attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur la problématique des nuisances de voisinage. 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, dans un lieu public ou privé. Force est de constater que les nuisances de voisinage perdurent, malgré les nombreuses dispositions déployées pour les contenir. Lorsque les nuisances sont causées par des locataires, ceux-ci en sont responsables car ils ont l'obligation de disposer paisiblement des logements qu'ils louent. De surcroît, la loi prévoit également que la responsabilité civile du propriétaire du logement puisse être engagée dès lors que, dûment informé de la situation, il n'a pris aucune mesure pour faire cesser les nuisances causées par les locataires. La généralisation du recours aux plateformes de location de logement participe à la recrudescence de la problématique des nuisances de voisinages, en facilitant la location d'un logement sur une période courte, parfois dans le but d'organiser des rassemblements conviviaux et festifs. Si les locataires sont bien sanctionnés en cas de nuisances, les propriétaires ne sont pas inquiétés et ont toute la liberté de remettre leur logement à disposition d'autres locataires potentiellement créateurs de nuisances. De fait, la simple sanction des locataires ne suffit pas à endiguer durablement ces nuisances. Aussi, elle l'interroge sur les dispositions prévues pour lutter efficacement contre les nuisances de voisinage causées par des locataires dans des logements mis à disposition par les propriétaires sur une courte période.

Texte de la réponse

Selon les dispositions de l'article 7b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée, le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. Le non-respect de la jouissance paisible des lieux est une cause de résiliation du contrat de bail de plein droit. En outre, selon la jurisprudence, si le bailleur lui-même a été condamné pour trouble de voisinage, du fait de son locataire (Cour de Cassation, 3e chambre civile, 17 avril 1996, n° 94-15.876), il peut exercer une action récursoire à son encontre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux meublés de tourisme mais il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 544 du Code civil, « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ». Ce droit est donc limité à l'obligation qu'a le propriétaire de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage. Comme l'a jugé récemment la Cour d'appel de Montpellier, dans un arrêt du 29 octobre 2020 (2ème chambre civile – n° 19/04215) : « la responsabilité du propriétaire n'implique pas la preuve d'une faute qui lui serait imputable et elle peut être engagée du seul fait que les inconvénients du voisinage proviennent de sa propriété, la circonstance qu'ils émanent ou non de son locataire ou de tout occupant de son chef étant indifférente ». La victime d'un trouble de voisinage trouvant son origine dans un logement donné en location peut donc en demander réparation au propriétaire, et ce indépendamment de toute faute et du type de location. Même si le phénomène reste marginal, le Gouvernement est conscient que certains locataires peuvent recourir aux meublés de tourisme pour un usage de nature à provoquer des nuisances et des troubles de voisinage. Il peut en outre être difficile pour le

propriétaire du bien de connaître l'usage réel qui sera fait du logement pendant le temps de la location. C'est pourquoi le Gouvernement travaille sur ce point dans le cadre de la feuille de route commune à l'Etat et aux collectivités territoriales sur les meublés de tourisme adoptée le 5 février 2021 fixant un programme de travail commun entre l'Etat, 7 associations de collectivités territoriales, et plus de 30 villes, agglomérations et métropoles, ainsi que certaines plateformes proposant la location de meublés de tourisme. Un des chantiers identifiés dans le cadre de cette feuille de route vise à construire, en lien avec les plateformes concernées, les outils permettant de lutter efficacement contre les nuisances sonores.

Données clés

Auteur : [Mme Cécile Rilhac](#)

Circonscription : Val-d'Oise (3^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33168

Rubrique : Nuisances

Ministère interrogé : [Intérieur](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 octobre 2020](#), page 7193

Réponse publiée au JO le : [23 mars 2021](#), page 2626