



Litige de voisinage pour un locataire d'un appartement

Par Visiteur

Bonjour,

je suis locataire d'un appartement donnant sur une terrasse. Le long de cette terrasse, sur environ 8 mètres, un muret nous sépare d'une courette d'environ 2 m 50 de large, et de là d'une autre façade avec trois fenêtres. Quand nous avons loué l'appartement, des palissades en bois, solides et hautes, nous séparaient de la courette : il n'y avait ni vis à vis ni danger d'intrusion immédiat. Les locaux en face de nous viennent d'être rachetés par une école de graphisme. Le régisseur de l'école s'est introduit dans la courette (en sautant par les fenêtres...), et a arraché les palissades sans l'accord de la copropriété. A ce stade, non seulement nous avons un vis à vis absolu avec la salle de cours, mais surtout les centaines d'élèves et le public de cette école, ouverte parfois même toute la nuit, n'ont qu'à passer par les fenêtres pour entrer directement chez nous, puisque le muret n'excède pas 50 centimètres. Outre les pauses cafés et cigarettes qui auront nécessairement lieu dans cette courette (j'ai pris moi même en photo le régisseur sautant par la fenêtre, alors qu'il est plutôt enrobé, sans aucune difficulté !), le danger d'intrusion chez nous, qu'il s'agisse de malveillance ou de cambriolage, est à présent maximum. Notre appartement est devenu une porte ouverte sur le public !!

Le régisseur de l'école n'est pas contre l'idée de bloquer les fenêtres de l'école par un système de sécurité, ce qui serait un moindre mal. Mais le syndic, furieux, ne semble pas décidé à lui accorder ce droit : tout le monde se renvoie la balle : le régisseur, le syndic, et l'agence qui gère notre appartement. Personne ne veut faire les travaux de séparation qui nous protégerait des intrusions, ni le syndic (n'est-ce pas du ressort de la copropriété de protéger les espaces privés des espaces publics, par exemple lorsqu'ils posent des barrières autour des appartements en rez de jardin ?), ni notre propriétaire, ni le régisseur de l'école. Si les locataires sont gênés, ils ne sont de toute façon que locataires, on nous l'a répété ce matin... Nous sommes désespérés et inquiets. Outre la nuisance du vis à vis (les élèves ont vue directe sur la cuisine, la chambre, la salle de bain... !!! et sont à 3 mètres de nous... voire chez nous s'ils sortent fumer ou discuter et s'assoient sur le muret...), le problème de sécurité est réel : deux cambriolages massifs dans l'immeuble en deux ans, les deux en passant par les locaux de cette école !!!

Que faire ? Merci beaucoup !!

Par Visiteur

Chère madame,

Le régisseur de l'école n'est pas contre l'idée de bloquer les fenêtres de l'école par un système de sécurité, ce qui serait un moindre mal. Mais le syndic, furieux, ne semble pas décidé à lui accorder ce droit : tout le monde se renvoie la balle : le régisseur, le syndic, et l'agence qui gère notre appartement. Personne ne veut faire les travaux de séparation qui nous protégerait des intrusions, ni le syndic (n'est-ce pas du ressort de la copropriété de protéger les espaces privés des espaces publics, par exemple lorsqu'ils posent des barrières autour des appartements en rez de jardin ?), ni notre propriétaire, ni le régisseur de l'école. Si les locataires sont gênés, ils ne sont de toute façon que locataires, on nous l'a répété ce matin... Nous sommes désespérés et inquiets. Outre la nuisance du vis à vis (les élèves ont vue directe sur la cuisine, la chambre, la salle de bain... !!! et sont à 3 mètres de nous... voire chez nous s'ils sortent fumer ou discuter et s'assoient sur le muret...), le problème de sécurité est réel : deux cambriolages massifs dans l'immeuble en deux ans, les deux en passant par les locaux de cette école !!!

Que faire ? Merci beaucoup !!

Malheureusement pas grand chose!

Je comprends bien votre situation très délicate mais juridiquement parlant, vous êtes locataire. A ce titre, vous n'avez pas d'action contre la copropriété qui n'a aucune obligation légale à ce niveau.

Le bailleur ne vous devant pas garantie à ce niveau là, il n'est pas juridiquement responsable du fait de l'enlèvement des palissades.

La seule action qui pourrait exister est une action en trouble anormal de voisinage contre l'école pour vous protéger des désagréments suscités par la venue des élèves dans la courette encore que même dans ce cas, cela ne vous prémunira nullement contre le vol. Cette action judiciaire est en fait destinée à réparer le trouble causé par les élèves et non de garantir une certaine sécurité que vous seriez légitime à prétendre.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Je vous remercie pour votre réponse. Aucun responsable, donc, si un élève met le feu chez nous, ou si des cambrioleurs entrent dans l'appartement en passant par l'école et nous tuent... Et aucune législation pour protéger la vie privée quand les fenêtres d'une école donnent sur la salle de bain d'un appartement qui était là avant que l'école s'installe, puisque nous n'avons bien sûr pas la possibilité de nous protéger en montant nous mêmes une palissade. Nous allons donc résilier notre bail... et faire plus attention au prochain appartement, puisque la loi ne protège pas !
cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Aucun responsable, donc, si un élève met le feu chez nous, ou si des cambrioleurs entrent dans l'appartement en passant par l'école et nous tuent...

Aucun responsable en effet tant qu'aucun des désastres que vous mentionnez ne se produit. Si un élève met effectivement le feu, alors il en ira de la responsabilité de l'assurance de l'école. Quant au meurtre, je n'ose l'aborder.

Et aucune législation pour protéger la vie privée quand les fenêtres d'une école donnent sur la salle de bain d'un appartement qui était là avant que l'école s'installe,

Non dans la mesure où j'imagine qu'il n'existe aucune servitude conventionnelle empêchant toute construction face à chez vous (servitude de non aedificandi).

Nous allons donc résilier notre bail... et faire plus attention au prochain appartement, puisque la loi ne protège pas !

Vous avez bien raison !

Très cordialement.