Question-Réponse 03/07/26 15/07/26 **Thèmes**

- Nuisances sonores
- Activité commerciale dans un logement locatif
- Plan d'action envers le bailleur.

■ Question :

• Exposé des faits

Une locataire de RIVP nous a sollicité pour lui fournir les éléments lui permettant d'interpeller son bailleur sur des troubles de voisinage et un litige non résolu avec une voisine qui court depuis 2020.

Elle nous a fourni divers documents retraçant un conflit de voisinage persistant, marqué par des nuisances sonores chroniques et des tensions juridiques entre 2020 et 2026. Les plaignants ont multiplié les démarches judiciaires, constatations d'huissier et mains courantes pour dénoncer des bruits de bricolage et de comportement nocturne. Un rapport d'enquête privée et des statuts de société suggèrent également l'exercice d'une activité commerciale illicite au sein du logement social, dirigée par le fils de la voisine.

Malgré une condamnation initiale, la suite des procédures montre une impasse relationnelle aggravée par des problèmes de santé et des dégradations matérielles. L'ensemble des pièces illustre la difficulté des victimes à faire cesser les troubles malgré l'intervention de médiateurs et d'avocats.

Il nous est demandé d'apporter à cette locataire un plan de sollicitation du bailleur et notamment un premier courrier de sollicitation basé sur le devoir du bailleur à assurer la jouissance paisible du logement à ces locataires et sur la nécessité pour l'occupant d'un logement à demander l'autorisation au bailleur pour déployer une activité commerciale dans le logement qu'il occupe.

■ Réponse :

• I. Plan de sollicitation du bailleur

Ce plan de sollicitation vise à contraindre le bailleur à agir fermement face aux agissements du voisin. Il s'articule autour de la découverte récente d'une activité commerciale et industrielle déployée dans un local à usage exclusif d'habitation, génératrice de nuisances sonores persistantes.

▪ Phase 1 : Mise en demeure formelle (Courrier 1 - Action immédiate))

Objectif :..... Notifier officiellement au bailleur l'existence d'une société commerciale au sein du logement et rappeler son obligation légale de garantie de jouissance paisible

Pièces à joindre :... Extrait Sirene, statuts de la SAS, photo de la boîte aux lettres, rapport d'enquête d'une société privée d'enquête

▪ Phase 2 : Saisie des instances de contrôle et de médiation (Si absence de réponse sous 15 jours)

Objectif :..... Faire pression sur la direction du bailleur en impliquant des tiers (Mairie de Paris, conseillers d'arrondissement) et renouveler la demande d'intervention d'un médiateur, comme l'avait précédemment envisagé le conseil du bailleur.

INDECOSA-CGT
ASSOCIATION POUR L'**IN**FORMATION ET LA **DE**FENSE DES **CO**NSOMMATEURS **SA**LARIES
263, rue de Paris Case 1-1 - 93516 MONTREUIL CEDEX
Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

Notamment :

- alerter la mairie de Paris sur le changement d'usage illicite de locaux d'habitation en locaux industriels/commerciaux sans autorisation préfectorale ou municipale.
- Solliciter la médiation de la commission départementale de conciliation (voir coordonnées sur site Internet)

▪ *Phase 3 : Action judiciaire pour carence du bailleur*

Objectif :..... Engager la responsabilité contractuelle du bailleur devant le Tribunal Judiciaire pour n'avoir pas fait cesser les troubles, malgré les preuves répétées (constats d'huissier, plaintes, rapports d'enquête),

• *II. Modèle de premier courrier de re-sollicitation*

(Mise en demeure)

« *Expéditeur : <Identité et coordonnées de la demanderesse>*

Destinataire : *<Identité et coordonnées du bailleur> À l'attention de Monsieur le Directeur (ou Service Contentieux)*

Objet : ***MISE EN DEMEURE*** *: Violation de la destination contractuelle des lieux et manquement à l'obligation de garantir la jouissance paisible.*

Monsieur le Directeur,

Je fais suite à nos nombreux échanges concernant les nuisances sonores récurrentes (bricolage nocturne, chocs, utilisation de machines) provenant de l'appartement occupé par <nom de la titulaire du bail incriminée>, situé au-dessus de mon logement

Malgré le jugement du 19 janvier 2024 et la procédure d'appel en cours, je vous informe d'un fait nouveau d'une gravité exceptionnelle et remettant en cause la destination des lieux loués.

1. Sur le déploiement d'une activité commerciale non autorisée

Il apparaît que le fils de ma voisine, <identité de la personne susmentionnée>, a domicilié et exploite depuis le 1er juin 2025 une société par actions simplifiée <identité et coordonnées de ladite société> au sein du logement qu'il occupe avec sa mère <adresse de la personne identique à celle de l'entreprise>

L'objet social de cette entreprise est <objet social de la société>.

Or, votre Règlement Intérieur des Immeubles (Article 12) dispose que toute activité professionnelle est soumise à une « autorisation expresse du bailleur ». De plus, l'occupation de locaux à usage d'habitation pour une activité industrielle est strictement encadrée et, dans le parc social, généralement interdite par les baux d'habitation exclusive. Cette activité explique sans aucun doute les nuisances de type « bruits de machines », « compresseurs » et « chocs » signalées de manière répétée dans mes précédentes plaintes et mains courantes.

2. Sur la violation du règlement intérieur et de la loi

L'Article 12 du Règlement Intérieur du bailleur interdit toute activité professionnelle sans « autorisation expresse du bailleur ».

De plus, le changement d'usage de locaux d'habitation en locaux commerciaux est strictement réglementé à Paris par le Code de la construction et de l'habitation2. Sur votre obligation de garantir la jouissance paisible

En tant que bailleur, vous êtes tenu, selon l'Article 1719 du Code civil (alinéa 3), d'assurer la jouissance paisible des lieux à vos locataires pendant toute la durée du bail. Votre responsabilité est donc engagée dès lors que vous restez inactif face aux troubles de voisinage causés par l'un de vos occupants, comme vous l'a déjà rappelé l'association Indecosa-CGT.

Le Conseil d'État et la jurisprudence constante rappellent que le bailleur est responsable des nuisances causées par son locataire dès lors qu'il en a été informé et n'a pas mis en œuvre les moyens nécessaires pour y mettre fin (notamment la résiliation du bail pour faute).

Références légales :

- *Article 1719 du Code civil.*
- *Article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (Obligations du locataire : jouissance paisible et usage des lieux selon la destination prévue).*
- *Article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (Réglementation du changement d'usage).*

En conséquence, je vous mets en demeure par la présente de :

- *Me confirmer si vous avez accordé une autorisation pour l'exploitation de cette SAS industrielle dans ce logement.*
- *Si tel est le cas, m'indiquer par retour de courrier, les moyens que vous engagez pour répondre à votre obligation de permettre la jouissance paisible de mon logement.*
- *A défaut :*
  - *procéder à une enquête immédiate sur la réalité de cette activité industrielle et notamment s'assurer que l'appartement, au-delà d'être l'adresse du siège, n'en est pas aussi le lieu de production,*
  - *faire cesser sans délai cette activité commerciale et les nuisances sonores qui en découlent*
  - *et engager une procédure de résiliation du bail pour violation grave du règlement intérieur et troubles anormaux de voisinage.*

À défaut d'une action concrète de votre part sous 15 jours, je me verrai contrainte d'engager une action en responsabilité contre la RIVP devant le Tribunal Judiciaire de Paris.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à Paris, le <Date du jour>.

Signature

Pièces jointes :

- *Avis de situation au répertoire SIRENE de 2025.*
- *Statuts de la société.*
- *Photographie de la boîte aux lettres avec la mention de la société.*
- *Rapport d'enquête SPEAR confirmant les suspicions d'activité professionnelle.* »

Préconisation

Il vaut mieux, notamment pour une affaire sur la durée, ne pas mélanger les différents faits. Donc ne pas forcément rappeler les autres points de litige (dégât des eaux, plaintes et contres plaintes, déclarations diverses) et se concentrer sur la suspicion de la cause des nuisances sonores du fait de l'activité commerciale, voire de production, sur le lieu d'habitation.

Les délais indiqués dans le courrier sont ceux que nous préconisons. Il faudra, en tout cas, s'assurer le respect impératif de ceux inscrits dans le courrier.

■ *Références pour le dossier :*

(hors pièces spécifiques fournies par la locataire nous ayant sollicité)

- Article 1719 du Code civil.
- Article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (Obligations du locataire : jouissance paisible et usage des lieux selon la destination prévue).
- Article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (Réglementation du changement d'usage).
- Règlement intérieur des immeubles RIVP