



PRÉVENIR

LES NUISANCES ET LES DÉGRADATIONS EN COPROPRIÉTÉ

Quelles sont les responsabilités de chacun ?
Comment se mobiliser ensemble ?



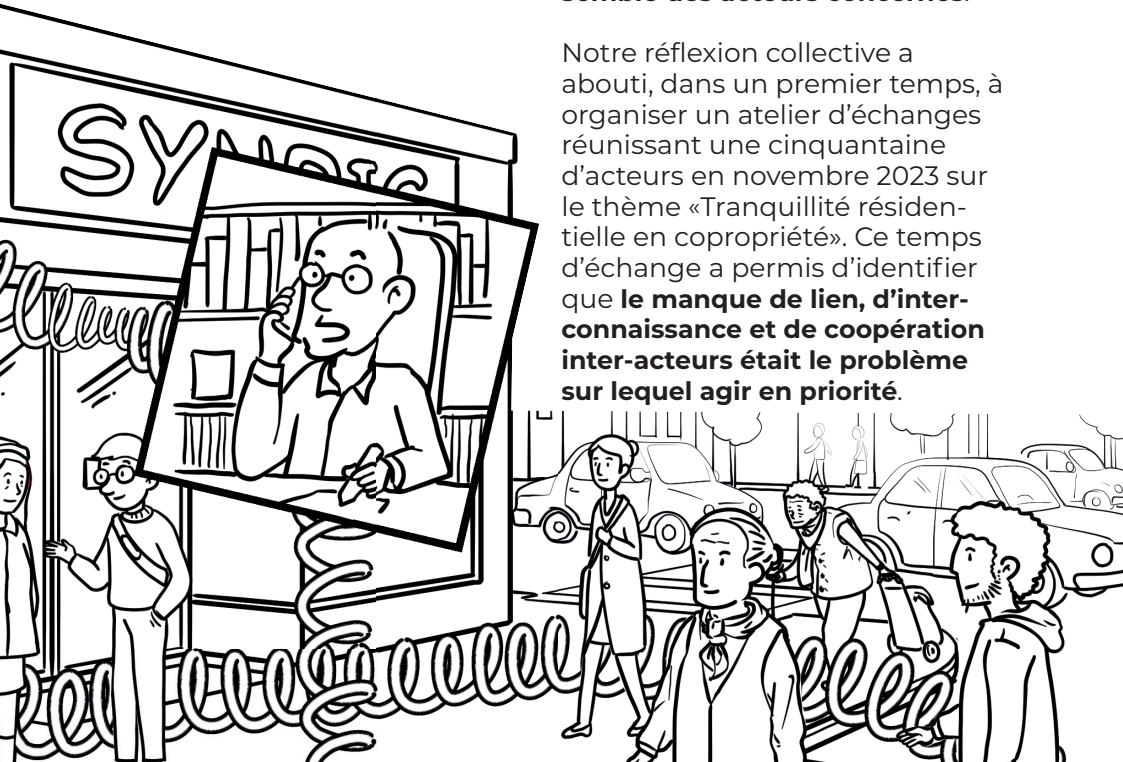
Préface

L'amélioration du cadre de vie en copropriété est un sujet de préoccupation partagé entre les acteurs de la GUSP (bailleurs, associations, collectivités, élus, ...).

Depuis 2020, le centre de ressources GUSP, avec l'appui de Grenoble-Alpes Métropole, a co-organisé des journées, des ateliers, formations et publications sur **les enjeux de vie et de gestion quotidienne des copropriétés**, à la demande des acteurs de leur réseau et avec leur concours.

La multiplication des témoignages d'acteurs locaux concernant **leur difficulté à faire face aux dégradations et aux nuisances au sein de copropriétés du territoire nous a conduits à investir ce sujet avec l'ensemble des acteurs concernés.**

Notre réflexion collective a abouti, dans un premier temps, à organiser un atelier d'échanges réunissant une cinquantaine d'acteurs en novembre 2023 sur le thème «Tranquillité résidentielle en copropriété». Ce temps d'échange a permis d'identifier que **le manque de lien, d'interconnaissance et de coopération inter-acteurs était le problème sur lequel agir en priorité.**



2020

Journée d'échanges :
«Du montage de l'opération
à la gestion, comment
prévenir les difficultés
en copropriétés ?»

2021

Atelier «L'implication
des habitants : levier
d'accélération pour la
rénovation énergétique
des copropriétés ?»

2021

Publication «Les difficultés
en copropriétés, pourquoi
et comment les prévenir»

2022 - 2023

Formation «Provoquer
une dynamique habitante
en copropriété»

2023

Atelier «Tranquillité rési-
dentielle en copropriété»

Partant de ce constat, un groupe
de réflexion et de rédaction
s'est mis en place, auquel
a participé une quinzaine
d'acteurs locaux engagés ainsi
qu'Anne-Cécile Brenas (ACB
conseil) et Emmanuel Magne
(Sur&tis), experts associés, que
nous tenons à remercier.

Cette publication est donc
avant tout le fruit d'un travail
collectif au long cours.

Nous souhaitons qu'elle puisse
outiller les principaux acteurs
concernés (syndics, conseillers
syndicaux, communes, métro-
pole, Etat, associations) et donner
des repères concrets sur le **«qui
fait quoi et à quel moment»**
en cas de dégradations et
nuisances en copropriété. Nous
pensons qu'en donnant à voir le
panorama des acteurs ressources
à solliciter, leurs rôles et actions
possibles, cela participe, *in
fine*, à **créer des coopérations
utiles** pour que s'améliorent les
conditions de vie des occupants
des copropriétés au quotidien.

Pierre Bejjaji

Conseiller métropolitain
délégué à la prévention de la
délinquance et à
la prévention spécialisée.



Louisa Laïb,

Maire-adjointe
en charge de la politique
de la ville (Pont de Claix).



Laetitia Rabih,

Conseillère métropolitaine
aux solidarités et à
la politique de la Ville



1

Tranquillité résidentielle en copropriété

Quel est le problème ?



Des constats de terrain aux défis à relever

Quelles que soient leur typologie ou leur composition, **les copropriétés sont soumises aux mêmes règles de gestion et de décisions collectives issues de la «loi du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis».

Dans la métropole grenobloise, la majorité des logements neufs sont produits sous le régime de la copropriété : l'obligation de production de logement social conduit les bailleurs sociaux à acheter des logements neufs sur plan dans des immeubles construits par des promoteurs privés (VEFA).

Par ailleurs, **les monopropriétés tendent à évoluer en copropriétés mixtes** : les bailleurs sociaux sont de plus en plus amenés à vendre des logements («vente HLM»).

Ces deux cas conduisent à développer le nombre de copropriétés dites «mixtes».

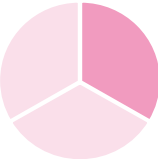
S'ajoutent à ce contexte, des dispositifs favorisant l'investissement locatif qui participent à **augmenter la présence de propriétaires non occupants.**



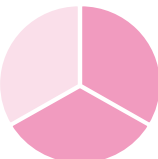
Tranquillité résidentielle :

Non définie juridiquement, cette notion a été forgée par l'Union Sociale pour l'Habitat pour désigner le champ d'intervention des bailleurs au regard de leurs obligations légales et contractuelles. Elle englobe la gestion des troubles de jouissance et de voisinage et la prévention des incivilités et insécurités. De manière concrète, un état de tranquillité résidentielle se caractérise comme étant une situation qui présenterait les caractéristiques suivantes : un usage paisible du logement, de l'immeuble et de l'environnement résidentiel, des troubles et des conflits de voisinage rares, des atteintes aux biens et aux personnes peu fréquentes, un personnel en situation de sécurité professionnelle, des prestataires qui interviennent sans difficulté sur le patrimoine, un patrimoine à l'abri des dégradations volontaires, un territoire riche de liens sociaux à l'abri des trafics et du repli identitaire.

Repère N°37 : politique de la ville et renouvellement urbain - La tranquillité résidentielle et le partenariat de sécurité publique - 2017



En France, 1 logement
sur 3 est géré
en copropriété



Dans la Métropole
grenobloise,
70 % des logements
sont gérés en
copropriété

Les difficultés rencontrées en habitat collectif peuvent relever de la **dégradation des parties communes** (actes de vandalisme, salissures, encombrants ou jets d'ordures au sol...), de l'**occupation abusive des espaces communs** (regroupements dans les halls ou les garages, trafics...), ou encore de **nuisances** (sonores, olfactives...).

Ces troubles ont un **fort impact sur la qualité de vie des habitants et peuvent dégrader l'image d'une résidence, parfois même d'un quartier**. Ils peuvent aussi conduire certains habitants à souhaiter vendre leur bien et/ou déménager.

La complexité de prise en charge des dégradations récurrentes ou complexes en copropriété

Si les troubles à la tranquillité résidentielle sont communs à toutes les résidences collectives, qu'elles soient en monopropriété sociale ou en copropriété, **leur prévention et leur gestion répondent à une réalité différente et sont plus complexes en copropriété compte tenu de leur gouvernance** (décisions prises en assemblée générale), du **panel d'acteurs impliqués** (syndic, conseillers syndicaux, locataires, propriétaires occupants, société de nettoyage, ...) et d'**outils d'intervention limités**.

La méconnaissance du rôle de chacun et l'absence de process de travail préventif

Sur le terrain, **les syndicats** sont sollicités par les habitants et les partenaires pour résoudre les troubles à la tranquillité résidentielle. Mais face à la complexité ou la récurrence de certaines situations, les interventions possibles d'un syndic (rappel au règlement de copropriété, dialogue amiable, sollicitation des forces de sécurité...) sont limitées. Syndicats et conseils syndicaux ont peu de marge d'action lorsque le trouble est installé. Ils sont souvent démunis et ne savent pas vers qui se tourner.

Des retours d'expériences de terrain montrent, qu'au cas par cas, **d'autres acteurs de la prévention et de la gestion de proximité** des communes et de la Métropole - **élus, bailleurs sociaux** (de plus en plus copropriétaires), **associations de défense des droits, acteurs de l'intermédiation locative, travailleurs sociaux, etc.** - peuvent intervenir à leurs côtés pour trouver des **pistes de solution face à des troubles à la tranquillité résidentielle déjà bien installés**.

Parfois, ces troubles «débordent» sur l'espace public (jets d'ordures, encombrants...). Habitants ou gestionnaires de la copropriété font alors **appel à la ville pour les aider à traiter le trouble**.

Mais les communes (agents ou élus) ou les associations de défense des copropriétaires sont souvent alertées **«sur le tard» et en urgence.**

Il n'existe pas aujourd'hui de processus de travail préventif inscrit dans la durée en direction des copropriétés tel qu'il en existe déjà entre collectivités et bailleurs sociaux. Collectivités ou associations de locataires font état d'une **méconnaissance du «monde de la copropriété»,** du rôle des syndicats et des conseils syndicaux, de leur gouvernance interne.

Finalités et destinataires de cette publication

Partant du constat que le manque de lien, d'interconnaissance et de coopération inter-acteurs est un des noeuds dans la prévention et la gestion des dégradations en copropriété, ce document a notamment pour objectif de clarifier le rôle et les limites d'intervention de chacun, selon le type et l'intensité des troubles rencontrés.

Mieux

- > **Se connaître**
- > **Coopérer**
- > **Prévenir**



Outil permettant de créer une culture commune inter-acteurs, il est principalement destiné :

- ◆ **aux gestionnaires de copropriété** (syndics professionnels, bénévoles ou sociaux)
- ◆ **aux représentants d'habitants** (conseils syndicaux, associations de locataires/ copropriétaires,...)
- ◆ **aux réseaux des acteurs de la sécurité/sûreté/prévention de la délinquance, de l'habitat et de la gestion urbaine et sociale de proximité** (collectivités territoriales, Etat, bailleurs sociaux...)
- ◆ **aux acteurs associatifs** agissant dans les champs de l'habitat public ou privé, de la prévention de la délinquance, de la gestion de proximité...
- ◆ **aux partenaires du centre ressources GUSP** (Pays Voironnais, Valence-Romans Agglomération, ABSISE, CAF, Etat)

2 Qui, Quoi & Quand

solliciter en cas de troubles à la tranquillité résidentielle en copropriété ?

Vers de nouvelles coopérations locales pour mieux prévenir / agir

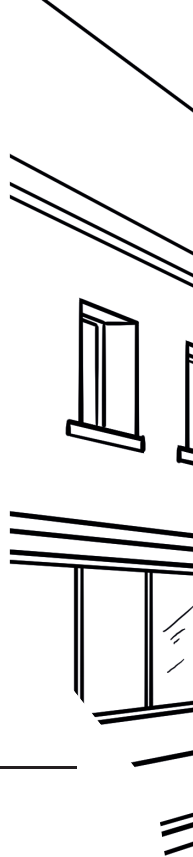
3 fiches thématiques composent cette publication.

Pensées et écrites sous forme de **memento**, elles illustrent de manière synthétique les différents niveaux d'intensité des troubles identifiés rapprochés du «qui fait quoi». Elles invitent, en cas de besoin, à identifier la ou les combinaisons d'acteurs à mobiliser selon la nature des troubles.

Les troubles sont ici définis comme étant les évènements qui impactent la vie, l'usage ou la gestion de tout ou partie de la copropriété, en dehors de la gestion de la vie quotidienne.

Les dysfonctionnements touchant uniquement à la sphère privée des habitants des copropriétés relèvent d'autres process et ne sont pas pris en compte dans ce schéma.

Par ailleurs, cette publication ne s'applique ni aux copropriétés dégradées ni aux dispositifs d'intervention publique classiques de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) qui arrivent plus tardivement. Issues d'un travail collectif, elles ne sauraient être, enfin, totalement exhaustives. En fonction des territoires, d'autres acteurs peuvent exister et être sollicités.





Fiche 1

Qui fait quoi
et quand ?

**OCCUPATION
ILICITE OU
ABUSIVE
DES PARTIES
COMMUNES**
(intérieures et
extérieures) de
la copropriété ?

Fiche 2

Qui fait quoi
et quand ?

NUISANCES
(sonore,
olfactive,
animaux...)
au sein de la
copropriété?

Fiche 3

Qui fait quoi
et quand ?

**ATTEINTES AU
PATRIMOINE
COLLECTIF** de
la copropriété ?

Glossaire

- ABSISE :** Association des bailleurs sociaux de l'Isère
- ADIL :** Agence départementale d'information logement
- AG :** Assemblée Générale
- ARS :** Agence Régionale de Santé
- CAF :** Caisse d'allocations familiales
- CCAS :** Conseil Communal d'Action Sociale
- CLCV :** Consommation, Logement, Cadre de Vie
- CLSPD :** Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance
- CNL :** Confédération Nationale du Logement
- CPP :** Code de Procédure Pénale
- CS :** Conseil Syndical
- CSF :** Confédération Syndicale des Familles
- DCPP :** Délégué Cohésion Police Population
- GUSP :** Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
- PM :** Police municipale
- PN :** Police nationale
- QPV :** Quartier prioritaire de la politique de la ville
- RAO :** Rappel à l'Ordre
- RSD :** Règlement Sanitaire Départemental
- SCHS :** Service Communal d'Hygiène et de Sécurité
- TJ :** Tribunal Judiciaire
- USH :** Union Sociale de l'Habitat
- VEFA :** Vente en l'État de Futur Achèvement
- ZSP :** Zone de Sécurité Prioritaire





Pour aller plus loin

Retrouvez des ressources complémentaires sur :

www.centreressources-gusp.org/ateliers



Centre de ressources GUSP

Maison de l'Habitant, 4 Avenue Joséphine Baker
(Anciennement avenue des Îles de Mars), 38800 Pont de Claix

Tel : 04 76 29 86 29

Mail : maison.habitant@ville-pontdeclaix.fr

Site web : <https://www.centreressources-gusp.org>





QUI FAIT QUOI ET QUAND ? OCCUPATION ILLICITE OU ABUSIVE DES PARTIES COMMUNES (INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES) DE LA COPROPRIÉTÉ

NIVEAUX D'INTENSITÉ DU TROUBLE

NIVEAU 1 - UNE FOIS	NIVEAU 2 - INTENSIFICATION	NIVEAU 3 - IMPACTANT
	Crée des désagréments dans la résidence concernée	A des incidences sur la vie de toute la copropriété

GESTIONNAIRES ET HABITANTS / USAGERS DE LA COPROPRIÉTÉ	SYNDIC		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vérifie l'autorisation d'accès des forces de l'ordre aux parties communes. ▶ Procède à un rappel du règlement par affichage dans les parties communes. ▶ Si le syndic dispose de son identité, il adresse un courrier au propriétaire (encombrants ou véhicule). Si le dialogue est alors infructueux et que le préjudice est < 5000 euros : il peut faire appel à un conciliateur de justice pour un traitement amiable. ▶ S'il s'agit d'une activité illicite ou d'une intrusion, il dépose plainte ▶ Informe les prestataires intervenant dans la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ En cas d'occupation illicite qui perdure : le syndic dépose plainte et informe la mairie. Il peut aussi mener une action devant le juge en référé pour occupation illicite de parties communes. ▶ En cas d'occupation abusive : le syndic recherche et propose la mise en œuvre de solutions techniques de nature à améliorer la situation. Il peut solliciter le «référé sûreté» et demander l'enlèvement des véhicules ventouses après information du propriétaire. ▶ Si le trouble est généré par un locataire, le syndic adresse une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire bailleur pour lui demander d'intervenir auprès de son locataire. Si échec, le propriétaire peut agir en résiliation. ▶ En cas de laxisme du propriétaire bailleur, le syndicat des copropriétaires peut agir en résiliation de bail via une «action oblique». ▶ Le syndic peut procéder à des constats d'huissier pour étayer le dossier. ▶ À défaut de dépôt de plainte individuelle ou collective, le syndic peut faire un signalement «article 40» auprès du procureur. 	
	CONSEIL SYNDICAL		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Signale le trouble au syndic. ▶ Si les conseillers syndicaux disposent de l'identité de l'auteur du trouble, ils peuvent se rapprocher du propriétaire et/ou occupant. Ils peuvent également proposer une action «patrouille». ▶ Informe les services municipaux afin que le sujet puisse, éventuellement, être évoqué dans les instances partenariales de prévention de la délinquance. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ S'assure des suites données et participe à la recherche de solutions techniques et/ou de prévention. ▶ Veille à ce que la Ville soit informée et sollicite le délégué du préfet s'il existe. ▶ Le Conseil syndical demande au syndic la convocation d'une AG qui peut autoriser le syndic à agir en justice. ▶ Veille à signaler les faits au syndic pour coordonner le passage de l'huissier. 	
	OCCUPANTS DE LA COPROPRIÉTÉ		<p>Propriétaires occupants et Locataires (du parc privé ou social) + Propriétaires et locataires de locaux professionnels ou associatifs (exemples : commerçants, professions libérales, associations...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si identifiée, ils peuvent se rapprocher de la personne à l'origine du trouble, pour un traitement amiable. Ils informent le syndic ou le conseil syndical - ou leur propriétaire s'ils sont locataires - de leur démarche. ▶ Si non identifiée, ils signalent le trouble au conseil syndical ou au syndic (ou à leur propriétaire s'ils sont locataires). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le Syndic et/ou le conseil syndical informent la Mairie de la situation et des actions entreprises par la copropriété. ▶ Ils peuvent également solliciter l'aide de la Mairie dans une logique de partenariat.
	PROPRIÉTAIRES NON OCCUPANTS		<p>Bailleurs sociaux (service gestion locative) Investisseurs privés (ou agences gestionnaires les représentant)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Veillent à relayer la situation et les actions mises en place auprès de leurs locataires. ▶ Peuvent solliciter le conciliateur de justice en vue d'une médiation. 	
	PRESTATAIRES PRIVÉS DU QUOTIDIEN		<p>Entreprises de nettoyage, ascensoristes, gardiens d'immeuble...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Signalent le trouble au syndic. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Peuvent adapter leurs modalités d'intervention (fréquence horaires...) en lien avec le syndic. ▶ Peuvent exercer leur droit de retrait si la situation présente un danger grave et imminent pour la sécurité ou la santé des agents qui interviennent (Cf. article L4131-1 du Code du travail).
	MAIRIE ET SERVICES MUNICIPAUX		<p>Police Municipale Service prévention de la délinquance/sécurité/sûreté Service médiation Service Habitat / Cadre de vie / GUSP CCAS Service relation aux habitants Service hygiène et sécurité ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La Mairie, informée de la situation, veille à donner suite dans une logique de prévention. Selon la gravité des faits, la Mairie assure a minima une veille, voire mobilise ses services ou instances spécialisées (type CLSPD...). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le Syndic ou les conseillers syndicaux informent la Mairie de la situation et des actions entreprises par la copropriété. ▶ Ils peuvent également solliciter l'aide de la Mairie dans une logique de partenariat.
INTERCOMMUNALITÉ		<p>Président et services de l'intercommunalité Service habitat Service politique de la ville...</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Pas de compétence spécifique le sujet, cependant, elle a un intérêt à être en veille et à être informée des troubles sur son territoire. Elle peut être amenée à saisir les acteurs compétents, voire à mettre en place des moyens d'accompagnement. 	
SERVICES DE L'ÉTAT	JUSTICE		<p>Procureur de la République</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si saisi par le syndic via un signalement «Article 40» du CPP, le procureur peut évaluer des suites à donner. 	
	JUSTICE		<p>Conciliateur de justice au sein des maisons de la justice et des droits, points justice...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si sollicité, le conciliateur de justice procède à une médiation, si le dialogue est infructueux et que le préjudice est < 5000 €. 	
	JUSTICE		<p>Commissaire de justice (Huissier)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Procède au constat à la demande du syndic. 	
	PRÉFECTURE		<p>Forces de l'ordre Gendarmerie Police nationale Référé Sûreté</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si saisies, assurent le suivi des appels n°17 / donnent suite à la plainte déposée par le syndic. ▶ Le référé sûreté participe au diagnostic et contribue à la proposition d'aménagements de prévention, si sollicité par le syndic. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les forces de l'ordre peuvent être sollicitées pour un partenariat.
PRÉFECTURE		<p>Si copropriété située en QPV ou ZSP : Délégué du préfet - Délégué cohésion police population (DCPP)</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ils peuvent être sollicités par la ville et/ou conseil syndical. ▶ Ils analysent alors la situation, peuvent relayer vers les services de police et proposer des actions. 	
ASSOCIATIONS		<p>DÉFENSE DES DROITS DES LOCATAIRES / PROPRIÉTAIRES</p>	<p>ADIL : Agence départementale d'information sur le logement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Peuvent apporter soutien et ressources documentaires/ juridiques auprès du conseil syndical et du syndic en s'appuyant sur le réseau national ou local. Peuvent aller jusqu'à accompagner les copropriétés dans leurs démarches. 	



QUI FAIT QUOI ET QUAND ? NUISANCES (SONORE, OLFACTIVE, ANIMAUX...) AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

NIVEAUX D'INTENSITÉ DU TROUBLE

NIVEAU 1 - UNE FOIS	NIVEAU 2 - INTENSIFICATION	NIVEAU 3 - IMPACTANT
	Crée des désagréments dans la résidence concernée	A des incidences sur la vie de toute la copropriété

GESTIONNAIRES ET HABITANTS / USAGERS DE LA COPROPRIÉTÉ	SYNDIC		(bénévole, privé ou social)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vérifie l'autorisation d'accès des forces de l'ordre aux parties communes. ▶ Procède à un rappel du règlement par affichage dans les parties communes. ▶ Fait appel à un prestataire pour nettoyage éventuel. ▶ Peut interpeller le propriétaire ou l'occupant. 	<p>▶ EN CAS DE NUISANCES CAUSEES PAR UNE PERSONNE</p> <p>-Le Syndic fait un rappel au règlement de copropriété et organise une médiation entre les parties. Si le dialogue s'avère difficile ou infructueux, le syndic fait appel à un médiateur/ conciliateur de justice (prestation gratuite). En cas d'échec, il met en demeure l'auteur des nuisances par lettre recommandée avec accusé de réception de faire cesser les nuisances dans un délai raisonnable. Si la mise en demeure échoue : - Il fait constater les troubles / nuisances par le commissaire de justice (huissier), - Si le trouble est le fait d'un locataire, il met en demeure le propriétaire bailleur d'agir. En cas d'inaction de ce dernier, le syndic peut engager une action oblique du syndicat des copropriétaires en résiliation du bail, - Il peut ensuite déposer plainte en commissariat de police ou à la gendarmerie. Saisine possible du tribunal judiciaire avec assistance d'un avocat spécialisé, - À défaut de dépôt de plainte individuelle ou collective, il peut faire un signalement «article 40» auprès du procureur. Selon les cas, le syndic peut renforcer la prestation nettoyage ou étudier des solutions techniques si la nuisance provient d'un problème technique (nuisance olfactive liée à un local poubelle, nuisance sonore liée à la construction du bâtiment...) à proposer à l'A.G.</p> <p>▶ EN CAS DE SUSPICION DE RISQUES SANITAIRES</p> <p>Il signale au Maire (pouvoir de police générale) - via son service communal d'hygiène et de santé (SCHS - s'il existe) ou à l'agence régionale de santé (ARS).</p>	
	CONSEIL SYNDICAL			<ul style="list-style-type: none"> ▶ Signale le trouble au syndic. ▶ Si les conseillers syndicaux disposent de l'identité de l'auteur du trouble, ils peuvent se rapprocher de lui pour un traitement amiable. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ S'assure des suites données et participe à la recherche de solutions techniques et/ou de prévention. ▶ Il veille à ce que la Ville soit informée et sollicite le délégué du préfet s'il existe. ▶ Le Conseil syndical demande au syndic la convocation d'une AG qui peut autoriser le syndic à agir en justice. ▶ Informe le syndic pour coordonner le passage du commissaire de justice. ▶ Assure l'information des occupants sur les actions engagées par les personnes physiques et morales compétentes. 	
	OCCUPANTS DE LA COPROPRIÉTÉ		Propriétaires occupants et Locataires (du parc privé ou social) + Propriétaires et locataires de locaux professionnels ou associatifs (exemples : commerçants, professions libérales, associations...)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Se rapprochent de la personne à l'origine du trouble, si identifiée, pour un traitement amiable. Ils informent le syndic ou le conseil syndical - ou leur propriétaire s'ils sont locataires - de leur démarche. ▶ Si non identifiée, ils signalent le trouble au conseil syndical ou au syndic (ou à leur propriétaire s'ils sont locataires). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Transmettent au Syndic les éléments consignés et nécessaires pour le dépôt de plainte ou l'information des services de police ou de gendarmerie. ▶ Contribuent à étayer la situation et alimentent le dépôt de plainte du syndic, voire contribuent à préparer le constat d'huissier. ▶ Les locataires peuvent déposer plainte à titre individuel. <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>▶ Les occupants peuvent signaler le problème à la Police en appelant le n°17. ▶ Les habitants peuvent, à ce stade, se rapprocher du conseil syndical pour connaître des actions de prévention possible.</p> </div>	
	PROPRIÉTAIRES NON OCCUPANTS		Bailleurs sociaux (service gestion locative) Investisseurs privés (ou agences gestionnaires les représentant)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si saisi, le propriétaire non occupant se rapproche de son locataire pour lui signifier sa responsabilité dans le trouble et lui demander de le faire cesser. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si la démarche de conciliation échoue, le propriétaire non occupant doit engager une procédure en vue de résiliation du bail pour nuisance. 	
	PRESTATAIRES PRIVÉS DU QUOTIDIEN		Entreprises de nettoyage, ascensoristes, gardiens d'immeuble...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Selon la nature de la nuisance (type dépôt de déchets), interviennent à la demande du syndic pour nettoyer/ procéder à l'enlèvement. ▶ S'ils constatent la nuisance, ils la signalent au syndic 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Peuvent adapter leurs modalités d'intervention (fréquence horaires...) en lien avec le syndic. ▶ Peuvent exercer leur droit de retrait si la situation présente un danger grave et imminent pour la sécurité ou la santé des agents qui interviennent (Cf. article L4131-1 du Code du travail). 	
	MAIRIE ET SERVICES MUNICIPAUX		Police Municipale Service prévention de la délinquance/sécurité/sûreté Service médiation Service Habitat / Cadre de vie / GUSP CCAS Service relation aux habitants Service hygiène et sécurité ...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Compétences au titre de la santé : il est tenu de faire appliquer le règlement sanitaire départemental (RSD). Pour les situations les plus graves, d'autres procédures existent. ▶ Compétences en matière de lutte contre les bruits de voisinage : le Maire peut faire constater les nuisances par la police municipale, adresser un avertissement à l'auteur des troubles (via un Rappel à l'Ordre - RAO), prendre un arrêté municipal pour réglementer les activités bruyantes et verbaliser les contrevenants (intervention de la PM). ▶ Si l'auteur est connu, échange d'information possible avec le «Conseil local de santé mentale» et/ou le service prévention/médiation. 	<div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p>▶ Le Syndic ou les conseillers syndicaux informent la Mairie de la situation et des actions entreprises par la copropriété. ▶ Ils peuvent également solliciter l'aide de la Mairie dans une logique de partenariat.</p> </div>	
INTERCOMMUNALITÉ		Président et services de l'intercommunalité Service habitat Service politique de la ville...		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Pas de compétence spécifique le sujet cependant elle a un intérêt à être en veille et être informée des troubles sur son territoire. Elle peut être amenée à saisir les acteurs compétents voire à mettre en place des moyens d'accompagnement. 		
SERVICES DE L'ÉTAT	JUSTICE		<p>Procureur de la République</p> <p>Conciliateur de justice au sein des maisons de la justice et des droits, points justice...</p> <p>Commissaire de justice (Huissier)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si saisi par le syndic via un signalement «Article 40» du CPP, le procureur peut évaluer des suites à donner. 		
	PRÉFECTURE		<p>Forces de l'ordre Gendarmerie Police nationale Réfèrent Sûreté</p> <p>Si copropriété située en QPV ou ZSP : Délégué du préfet - Délégué cohésion police population (DCPP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le conciliateur de justice peut être sollicité pour traitement amiable par le syndic ou par le propriétaire bailleur lorsque l'auteur est connu, que le dialogue est infructueux et que le préjudice est estimé en deça de 5000 euros. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réalisation de constats à la demande du syndic. 	
				<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sont alertées de la situation via les plaintes déposées par le syndic ou les appels des occupants et peuvent intervenir dans le respect du domaine de compétence des forces de sécurité de l'Etat. 		
					<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ils peuvent être sollicités par la ville et/ou conseil syndical. ▶ Ils pourront analyser la situation, relayer vers les services de police, et proposer des actions. 	
ASSOCIATIONS						
DÉFENSE DES DROITS DES LOCATAIRES / PROPRIÉTAIRES		ADIL : Agence départementale d'information sur le logement		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Peuvent apporter soutien et ressources documentaires / juridiques auprès du conseil syndical et du syndic en s'appuyant sur le réseau national ou local. Peuvent aller jusqu'à accompagner les copropriétés dans leurs démarches. 		



QUI FAIT QUOI ET QUAND ? ATTEINTES AU PATRIMOINE COLLECTIF DE LA COPROPRIÉTÉ

NIVEAUX D'INTENSITÉ DU TROUBLE

NIVEAU 1 - UNE FOIS

NIVEAU 2 - RECOMMENCE

NIVEAU 3 - RÉCURRENT

Malgré les réparations précédentes.

et/ou se généralisent sur d'autres espaces

GESTIONNAIRES ET HABITANTS / USAGERS DE LA COPROPRIÉTÉ

GESTIONNAIRES ET HABITANTS / USAGERS DE LA COPROPRIÉTÉ	SYNDIC	(bénévole, privé ou social)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vérifie l'autorisation d'accès des forces de l'ordre aux parties communes. ▶ Se rapproche de la personne à l'origine du trouble, si identifiée, pour un traitement amiable. ▶ Fait appel à un prestataire pour réparation. ▶ Peut faire un dépôt de plainte et une déclaration à l'assurance. ▶ Si l'auteur est connu, que le dialogue est infructueux et le préjudice < 5000 euros : le syndic peut faire appel à un conciliateur de justice pour un traitement amiable. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fait un rappel aux règles communes et aux responsabilités des occupants et propriétaires (de l'affichage au dépôt de plainte, à l'action en justice...). ▶ Informe les occupants et prestataires (ascensoristes...) des suites données. ▶ Doit faire un dépôt de plainte. ▶ Peut faire appel à un conciliateur de justice pour une médiation. <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>La répétition de la dégradation est le premier marqueur d'une dégradation de la tranquillité résidentielle. Si ces troubles récurrents viennent de personnes extérieures à la copropriété, il peut être intéressant que le syndic en informe la Mairie (Maire ou services concernés).</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le syndic peut faire un signalement «article 40» auprès du procureur.
	CONSEIL SYNDICAL		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Se rapproche de la personne à l'origine du trouble, si identifiée, pour un traitement amiable. ▶ Signale le trouble au syndic. ▶ S'assure du suivi et de la réparation. <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Informers les copropriétaires et/ou occupants des actions mises en place permettrait de créer une vigilance collective et éviter la répétition du trouble.</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Signale le trouble au syndic. ▶ S'assure du rappel des règles communes. <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Echanger avec les occupants de la copropriété en lien avec le syndic pour comprendre l'origine du trouble et envisager des actions à mettre en place. Ceci permettrait de prévenir / d'éviter l'intensification du trouble.</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Coordonne des actions entre ville/syndic/habitants.
	OCCUPANTS DE LA COPROPRIÉTÉ	Propriétaires occupants et Locataires (du parc privé ou social) + Propriétaires et locataires de locaux professionnels ou associatifs (exemples : commerçants, professions libérales, associations...)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Se rapprochent de la personne à l'origine du trouble, si identifiée, pour un traitement amiable (en informant le syndic ou le conseil syndical). ▶ Si non identifiée, signalent le trouble au conseil syndical ou au syndic. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Signalent le trouble au conseil syndical ou au syndic. <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>▶ Pour s'assurer que le problème est connu, pris en compte et suivi, les occupants peuvent signaler le problème à la Police en appelant le n°17. ▶ Les habitants peuvent, à ce stade, se rapprocher du conseil syndical pour contribuer à imaginer des actions de prévention.</p> </div>	<div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>▶ Relaient auprès des occupants de la copropriété la situation et les actions mises en oeuvre.</p> </div>
	PROPRIÉTAIRES NON-OCCUPANT	Bailleurs sociaux (service gestion locative) Investisseurs privés (ou agences gestionnaires les représentant)		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Veillent à relayer la situation et les actions mises en place auprès de leurs locataires. 	
	PRESTATAIRES PRIVÉS DU QUOTIDIEN	Entreprises de nettoyage, ascensoristes, gardiens d'immeuble...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Signalent le trouble au syndic. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Peuvent adapter leurs modalités d'intervention (fréquence, horaires...) en lien avec le syndic. ▶ Peuvent exercer leur droit de retrait si la situation présente un danger grave et imminent pour la sécurité ou la santé des agents qui interviennent (Cf. article L4131-1 du Code du travail). 	

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE	MAIRIE ET SERVICES MUNICIPAUX	Police Municipale Service prévention de la délinquance/sécurité/sûreté Service médiation Service Habitat / Cadre de vie / GUSP CCAS Service relation aux habitants Service hygiène et sécurité ...		<ul style="list-style-type: none"> ▶ La Mairie, informée de la situation par le Syndic, veille à donner suite dans une logique de prévention. Selon la gravité des faits, la Mairie assure a minima une veille, voire mobilise ses services ou instances spécialisées (type CLSPD...). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le Syndic et/ou le conseil syndical informent la Mairie de la situation et des actions entreprises par la copropriété. ▶ Ils peuvent également solliciter l'aide de la Mairie dans une logique de partenariat.
	INTERCOMMUNALITÉ	Président et services de l'intercommunalité Service habitat Service politique de la ville...		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Pas de compétence spécifique sur le sujet, cependant, elle a un intérêt à être en veille et être informée des troubles sur son territoire. Elle peut être amenée à saisir les acteurs compétents, voire à mettre en place des moyens d'accompagnement. 	

SERVICES DE L'ÉTAT	JUSTICE	Procureur de la République		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si saisi par le syndic via un signalement «Article 40» du Code de procédure pénal, le procureur peut évaluer des suites à donner. 	
		Conciliateur de justice au sein des maisons de la justice et des droits, points justice...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si saisi par le syndic, le conciliateur de justice procède à une conciliation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si saisi par le syndic, engage une action de médiation. 	
	PRÉFECTURE	Forces de l'ordre Gendarmerie Police nationale Réfèrent Sûreté	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Peuvent être alertées de la situation via les plaintes déposées par le syndic (et éventuellement des appels des occupants). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Assurent un suivi des appels des occupants / donnent suite à la plainte déposée par le syndic. 	<div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;"> <p>▶ Les forces de l'ordre peuvent être sollicitées pour un partenariat.</p> </div>
		Si copropriété située en QPV ou ZSP : Délégué du préfet - Délégué cohésion police population (DCPP)		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sollicités par la ville et/ou conseil syndical, ils peuvent analyser la situation, relayer vers les services de police et proposer des actions. 	

ASSOCIATIONS	DÉFENSE DES DROITS DES LOCATAIRES / PROPRIÉTAIRES	ADIL : Agence départementale d'information sur le logement		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Peuvent apporter soutien et ressources documentaires / juridiques auprès du conseil syndical et du syndic en s'appuyant sur le réseau national ou local. ▶ Peuvent aller jusqu'à accompagner les copropriétés dans leurs démarches. 	