

← Droit de bail

Utilisation du balcon : ce qui est autorisé ou non

Vu que de nombreux locataires et copropriétaires n'ont pas de jardin, il ne leur reste souvent que le balcon de leur appartement pour passer quelques heures aux frais, les soirs d'été. En ce qui concerne l'utilisation du balcon, les limites du droit de jouissance du locataire et du propriétaire sont souvent un sujet de querelle.



Le balcon, un sujet de querelle : quelles sont les règles d'utilisation pour les

locataires et les copropriétaires ?

La législation en matière de bail ne prévoit pas de réglementations spécifiques concernant le balcon. En principe, on applique les règles générales de la législation en matière de bail selon laquelle le locataire est tenu d'utiliser la chose louée avec soin et conformément au contrat tout en ayant des égards pour les autres habitants. Ces obligations peuvent être explicitées dans le contrat de location et le règlement. Le contrat de location doit renvoyer au règlement intérieur. Par conséquent, le locataire peut seulement utiliser l'appartement dans le cadre des limites imposées par la loi, respectivement par le contrat. Toutefois, le locataire est en général plus restreint dans l'utilisation du balcon que dans celle de l'appartement. Le bailleur est en droit de régler l'utilisation du balcon jusqu'à un certain degré et ce, aussi dans l'intérêt de tous les locataires.

Pourquoi des règles?

Certaines règles sont indispensables pour la sécurité (p. ex., pour éviter des incendies lors de barbecues et certaines restrictions sont là pour éviter de nuire à l'impression générale optique d'un bien-fonds. En fin de compte, le respect de ces règles est non seulement dans l'intérêt du bailleur mais aussi du locataire. La plupart des règles évoquées en rapport avec l'utilisation du balcon servent à une cohabitation paisible des locataires. Lorsqu'un locataire ne se tient pas à ces règles, ce sont les autres locataires qui sont en premier lieu les victimes. Le respect de telles règles est favorable à la bonne entente entre colocataires. Lorsque les locataires s'entendent bien, cela a comme avantage que les locataires se sentent moins souvent dérangés par le comportement de leurs voisins et se plaignent moins souvent auprès du bailleur.

Rideaux et pare-vue

Le locataire n'étant pas propriétaire, il va de soi qu'il ne peut pas faire valoir davantage de droits de jouissance du balcon que le propriétaire. En effet, ce dernier

ne doit pas, à l'encontre de la communauté de copropriétaires, vitrer le balcon ou procéder à des aménagements (rideaux, p. ex.) qui soient de nature à nuire à l'apparence extérieure du bâtiment. Sans l'accord de la communauté de copropriétaires, le propriétaire ne peut pas suspendre de bacs à fleurs à l'extérieur, afin de ne pas nuire à l'impression générale du bien-fonds.

Il est probable que le bailleur a un intérêt personnel à ce que le locataire ne nuise pas à l'impression générale du bien-fonds commun en utilisant le balcon. Cela est valable pour les rideaux, les pare-vue, les dispositifs pour étendre le linge et les antennes paraboliques, mais aussi pour les bacs à fleurs se trouvant à l'extérieur du balcon. Les plantations du balcon ne doivent pas nuire à l'impression générale d'un bien-fonds.

Plantes sur le balcon

En principe, le locataire peut mettre des plantes sur son balcon, c'est-à-dire dans des bacs ou des caisses à fleurs prévus à cet effet par le bailleur.

Sans l'accord du bailleur, le locataire ne peut pas installer de bacs à fleurs à l'extérieur du balcon. Ce n'est pas seulement une question d'impression générale : il est aussi important d'éviter de mettre en danger les voisins ou les passants (le bac à fleurs pourrait tomber lors d'une tempête). L'interdiction de suspendre les bacs à fleurs sur la partie extérieure du balcon permet en plus de limiter le risque de querelle avec le voisin du dessous concernant la chute éventuelle de fleurs ou le foisonnement de fleurs dans son champ de vision. Par contre, les treillages avec fleurs grimpantes sont autorisés dans la mesure où les fleurs ne débordent pas sur la façade. Il ne se trouvera personne pour vouloir priver le locataire de cette joie pour autant que celui-ci se tienne à certaines règles, dans l'intérêt du voisin. L'amateur de fleurs doit donc veiller à ce que les plantes ne dépassent pas le bord de son balcon.

En arrosant, il faut prendre garde à ce que le locataire du dessous ne soit pas contrarié par l'eau qui goutte et par les débris de plantes qui tombent. Par contre, il faut tolérer la chute normale des fleurs (des bourrasques de vent pouvant arracher les fleurs d'un balcon et les précipiter un étage plus bas). Il n'est en aucun cas

acceptable que la structure du balcon soit endommagée par des bacs ou caisses à fleurs trop lourds. Il faut de plus veiller à ce que le balcon ne se transforme pas en jardin. Le locataire devra en tenir compte lorsqu'il choisira les plantes destinées aux bacs ou pots de fleurs.

Grillades

De manière générale, il est difficile d'interdire le barbecue sur le balcon. Une telle interdiction aurait du mal à s'imposer. Le locataire n'est pas autorisé à utiliser un gril à charbon de bois. Il doit plutôt utiliser un gril électrique, car celui-ci ne cause pas de nuisances excessives aux voisins. Un gril à charbon de bois n'est pas seulement impropre à l'utilisation sur un balcon à cause des odeurs excessives, mais aussi pour des raisons de sécurité (risque d'incendie). Les voisins ne doivent pas être forcés d'accepter que la fumée du barbecue envahisse et empuantisse leurs appartements.

Les mêmes règles que pour l'utilisation de l'appartement s'appliquent aussi au bruit. Le silence nocturne commence normalement à 22 heures. Il faut alors s'abstenir de faire du bruit en discutant ou riant trop fort. La fête doit alors se poursuivre à l'intérieur de l'appartement. Dès le début du repos nocturne, il faut respecter le volume sonore valable à l'intérieur de l'appartement (on ne doit pas pouvoir entendre de voix dans les autres appartements). Si l'on ne peut s'engager à respecter le silence sur le balcon, il vaut mieux s'abstenir de discussions calmes sur le balcon pour que les voisins puissent dormir.

Suspendre le linge

Dans le cadre de l'utilisation normale du balcon, le locataire est en principe autorisé à suspendre du linge sur son balcon. Sans l'accord du bailleur, le locataire ne peut pas installer des étendages fixes. Tout comme les bacs à fleurs, il faut s'arranger pour que les étendoirs ne mettent personne en danger, même lors d'intempéries habituelles.

Copropriétaires

Les explications ci-dessus s'appliquent en grande partie aux propriétaires. La liberté illimitée d'utilisation du balcon n'existe pas plus dans le domaine de la propriété par étages. Les propriétaires sont obligés de ménager leurs voisins. Comme les locataires, les propriétaires ne sont pas autorisés à procéder à des transformations sur leur balcon. Pour ce qui est de l'utilisation du balcon, les locataires et les propriétaires ont les mêmes droits. Le propriétaire doit toujours être conscient du fait qu'il fait partie d'une communauté pour laquelle il doit avoir des égards.

Liens :

Association suisse des propriétaires fonciers (APF) 

15.04.2020

Auteur : infomaison

Image : istockphoto
