

## ACOUSTIQUE

# Conflits de voisinage liés au bruit - Vos droits et devoirs

Mise à jour en septembre 2025



Vous souffrez du bruit des voisins ? Ou vos voisins se plaignent de bruits provenant de chez vous ?

Cette fiche vous explique les démarches possibles (gratuites, payantes ou formelles) et les particularités dans les copropriétés.

## Gérer le bruit de voisinage : démarches gratuites

Privilégiez toujours le dialogue, éventuellement avec l'aide d'un médiateur local.

Un bon compromis vaut mieux qu'un long et coûteux procès et peut préserver de bonnes relations de voisinage. Il est plus avantageux d'investir l'argent économisé sur les frais de justice dans l'amélioration acoustique de vos biens.

### SI VOUS ÊTES GÊNÉ...



**Dialogue direct** : Parlez calmement à votre voisin du problème. Il n'en est peut-être pas conscient.



**Médiation de conflits** : Si le dialogue est difficile, contactez les services communaux de médiation (liste sur [Info Bruit](#) )  
De manière impartiale et confidentielle, le médiateur aide à rétablir la communication et, avec l'assistance de Homegrade, à trouver des solutions comportementales ou techniques.

**Solutions simples** : Discutez de solutions simples, susceptibles de diminuer votre gêne sans gros investissement.

**Solutions techniques** : Peut-être que votre voisin souffre aussi de bruits qui viennent de chez vous ? Vous pouvez envisager ensemble d'améliorer l'isolation acoustique entre vos logements.

Homegrade peut vous aider à trouver la solution (simple ou technique) la plus intéressante pour les deux parties.

### ... SI VOUS ÊTES MIS EN CAUSE !



**Acceptez le dialogue et la médiation !**  
Vous n'avez rien à y perdre !

- La médiation vise à trouver un accord satisfaisant pour tous, sans aucune obligation.

**Solutions simples** : Quelques interventions simples peuvent diminuer la gêne : modifier les heures de fonctionnement de la machine à laver, porter des pantoufles en feutre, offrir un tapis de jeu à vos jeunes enfants ou un casque à vos ados, et même inviter vos voisins quand vous faites la fête !

**Solutions techniques** : Si vous êtes un professionnel, le [Facilitateur Bâtiment Durable](#)  a en son sein un bureau d'acoustique qui peut vous conseiller gratuitement.

Si vous êtes un particulier, Homegrade peut vous conseiller gratuitement sur les solutions simples et techniques.



Quelle que soit votre position dans les options présentées ci-dessus, Homegrade analyse la situation (types de bruits, typologie du bâtiment, etc.) et propose des solutions de manière impartiale. Grâce aux recherches menées avec des partenaires comme Buildwise et Construcity, Homegrade est en mesure de suggérer des méthodes « low-tech » économiques et rapides, qui ne sont pas toujours envisagées par les acousticiens. Notez que si l'affaire va en justice, les solutions low-tech ne seront probablement plus suffisantes parce que, malgré leur efficacité prouvée, elles ne répondent pas forcément aux normes.

NB : Ce n'est qu'à la demande d'un médiateur que Homegrade vient sur place. Le plus souvent, il est possible d'analyser la situation par téléphone ou par mail, éventuellement avec le support de plans ou de photos.



Acoustique

Réglementation acoustique en Région de Bruxelles-Capitale



## Démarches payantes hors tribunal

### Quels sont les délais de traitement ?

Pour régler les conflits, d'autres solutions que le tribunal se développent. Leurs avantages :

- Elles permettent d'éviter la lourdeur, la lenteur et les coûts potentiels d'un procès. Les démarches sont simples et, sauf mention contraire, informelles. Les coûts sont modérés et souvent connus d'avance.
- Elles offrent la possibilité de discuter dans un cadre confidentiel (sauf pour l'arbitrage) et d'aboutir à un accord qui pourra, si nécessaire, être entériné par un juge.
- À des degrés divers, les personnes concernées participent à la solution, avec l'intervention d'une ou plusieurs personnes neutres rémunérées qu'elles ont choisies ensemble, notamment pour leurs connaissances dans un domaine bien précis comme l'acoustique du bâtiment. Chaque voisin paie la moitié des frais, jusqu'à l'obtention d'un accord qui peut modifier cette répartition.

Mieux vaut rémunérer des professionnels qui peuvent vous faire aboutir à un bon compromis, plutôt que payer des frais de justice qui peuvent aboutir à un jugement qui ne satisfait personne.

Le choix de la méthode dépend de la nature du conflit, du besoin d'une expertise spécifique, de la contrainte de temps et des considérations financières.



### La négociation : simplicité et autonomie

Les personnes concernées peuvent négocier librement seules ou, facultativement, avec leurs avocats ou une aide extérieure choisie ensemble, qui n'a pas besoin de formation spéciale. On peut négocier quand on veut (avant, pendant ou même après une procédure judiciaire) et sur ce qu'on veut. L'accord est mis par écrit. En cas de non-respect par l'une des parties, l'autre partie pourra saisir le juge pour faire respecter l'accord.



### **La conciliation** : aide active

Le conciliateur, souvent choisi pour ses compétences dans un domaine particulier, a ici un rôle actif : il écoute chacun et propose des solutions que les personnes sont libres d'accepter. Si elles trouvent un accord, à n'importe quel stade du litige, elles le mettent par écrit. En cas de non-respect par l'une des parties, l'autre partie pourra saisir le juge pour faire respecter l'accord. C'est rapide et peu onéreux et, en cas d'échec, les autres démarches restent possibles.

Pour en savoir plus, consultez [SPF Economie - conciliation](#)



### **La médiation civile et commerciale** : facilitation

L'objectif et le fonctionnement est le même que celui de la médiation gratuite et de la négociation, sauf que les personnes en charge de la médiation sont juristes, architectes, ingénieurs, etc. assistés au besoin d'un acousticien. Le médiateur incite les parties à trouver *leur propre* solution, sans rien imposer.

Si le médiateur est agréé, l'accord peut être entériné dans un jugement. Si aucun accord n'est dégagé, les discussions resteront confidentielles. Pour en savoir plus, consultez [Commission fédérale de médiation](#) et [SPF Economie - médiation](#) . [Conflicool](#) offre une analyse téléphonique gratuite du conflit avant de réorienter, si nécessaire, vers un médiateur.



### **L'arbitrage** : décision par un arbitre ou un collège d'arbitres

L'arbitrage permet d'obtenir une décision contraignante d'experts plus rapidement qu'un tribunal formel.

Le tribunal arbitral, choisi et rémunéré par les parties, rend sa décision après examen des dossiers.

La sentence arbitrale, une fois rendue exécutoire par un juge, peut être appliquée de force (exécutée par huissier). Contrairement à la conciliation et la médiation, la procédure n'est pas confidentielle. L'arbitre rend une sentence qui lie les parties. Aucun appel n'est possible. Les arbitres peuvent être choisis pour leur expertise dans un domaine précis. Pour en savoir plus, consultez [SPF Economie - arbitrage](#) .



### **Le droit collaboratif** : collaboration d'avocats en dehors du tribunal

Les parties négocient de façon formelle avec leurs avocats (formés à ce processus et choisis pour leurs compétences en droit des biens et/ou de la construction) qui les assistent jusqu'à l'aboutissement de l'accord. Les parties s'interdisent d'avoir recours aux tribunaux, sauf pour faire entériner les accords obtenus.

Pour en savoir plus, consultez [SPF Economie – droit collaboratif](#) .



## Démarches formelles (à éviter si possible)

Privilégiez toujours le dialogue, la médiation gratuite ou les autres modes alternatifs de résolution de conflit. Un bon compromis vaut mieux qu'un long et coûteux procès et peut préserver de bonnes relations de voisinage.

### SI VOUS ÊTES GÊNÉ...

 **Plainte via Info Bruit :** Le portail bruxellois [Info Bruit](#) explique le cadre légal pour porter plainte contre un voisin (logement ou autre). L'Inspectorat de Bruxelles Environnement traite les plaintes et mesure chez le plaignant les dépassements de bruit par rapport au bruit de fond. Pour qu'elle puisse aboutir efficacement, la plainte doit concerner une source de bruit prévisible et mesurable, comme une salle de danse ou une hotte de restaurant. Les bruits de comportements anormaux sont aléatoires et la législation permet au mieux d'établir un constat ponctuel.

La législation ne prend pas en compte :

- les bruits à basses fréquences (en-dessous de 100Hz), sauf si le voisin est un établissement qui diffuse du son amplifié,
- la qualité acoustique de la paroi mitoyenne. Si les bruits sont transmis malgré un comportement normal du voisin (conversation calme, éternuements, etc.), c'est le bâtiment qui est en cause et Homegrade peut vous aider à trouver une solution technique.

 **Conciliation auprès de la Justice de Paix :** La démarche est gratuite, mais le voisin n'est pas obligé d'y donner suite. Il n'est pas garanti que vous trouviez un terrain d'entente mais vous aurez la satisfaction d'exposer votre problème devant le Juge. Soit le juge parvient à concilier les parties et dresse un jugement d'accord, soit il rend un procès-verbal de non-conciliation.

 **Requête auprès de la Justice de Paix :** En cas d'échec de la tentative de conciliation, vous pouvez citer votre voisin devant le Juge de paix. Le Juge peut mandater un expert. Cette procédure définie par le Code judiciaire est assez lourde en temps et en coût. La qualité de l'expertise dépend d'un tiers que vous n'avez pas choisi et dont vous ne connaissez pas les compétences. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire mais vivement conseillée.

### ... SI VOUS ÊTES MIS EN CAUSE !

 **Plainte via Info Bruit :** Si le responsable potentiel du bruit est un particulier, l'Inspectorat lui envoie d'abord une lettre d'information. De nombreux cas sont résolus par de simples échanges téléphoniques avec les agents de Bruxelles Environnement, par exemple en améliorant le réglage d'une installation technique. La norme bruxelloise est stricte et a valeur légale. L'Inspectorat intervient jusqu'à ce que la norme soit respectée ou que le plaignant retire sa plainte. Essayez d'éviter d'en arriver là !

Soyez pro-actif : si vous comptez installer un équipement bruyant ou susceptible de l'être, faites-vous accompagner dès le choix du matériel.

Et si vous envisagez des travaux chez vous, vérifiez si vous pouvez tenir compte de l'isolation acoustique en même temps. Homegrade est à la disposition des particuliers et le [Facilitateur Bâtiment Durable](#) à celle des professionnels.

 **Conciliation auprès de la Justice de Paix :** Vous avez intérêt à répondre à l'invitation de votre voisin. Cette rencontre gratuite vous permet de présenter vos points de vue devant le Juge de Paix sans obligation de votre part d'accepter les solutions proposées.

 **Requête auprès de la Justice de Paix :** Si vous êtes assigné en Justice de Paix, votre sort dépendra, comme celui de votre voisin, de la qualité de votre dossier et de la compétence des professionnels qui vous accompagnent.

On n'est jamais sûr de l'issue d'une procédure judiciaire, évitez d'en arriver là !



## Dans une copropriété, qu'est-ce qui change ?

### Responsabilités au sein d'une copropriété

Pour en savoir plus, consultez notre brochure [Copropriété - gestion et organisation](#), disponible sur notre site web.

Les règles reprises dans l'acte de base et/ou le règlement de Copropriété sont censées être connues de tous, y compris des locataires. Les règles de bonne conduite découlent du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) et des décisions de l'AG (Assemblée Générale), que le bailleur doit communiquer à son locataire.

Pour assurer la quiétude au sein d'une copropriété, il est conseillé d'inclure dans le ROI des clauses du type :

- Obligation de veiller à la tranquillité de l'immeuble par les occupants (familles, locataires, visiteurs).
- Exigence de poser les appareils (ménagers ou professionnels) sur des supports anti-vibrations.

Le choix de la vie en commun impose une grande tolérance mais aussi le respect des règles.

### Nuisances dans une partie privative

Si le bruit n'affecte qu'un ou plusieurs copropriétaires, les démarches exposées restent valables.

Si les nuisances sonores proviennent d'éléments communs, comme une chaufferie ou un ascenseur, un copropriétaire qui n'a pas réussi à convaincre l'Association des Copropriétaires (ACP) de la nécessité de résoudre le problème peut porter plainte contre la copropriété via [Info Bruit](#).

Les copropriétaires peuvent consulter les conseillers en acoustique de Homegrade pour chercher une solution technique et ses spécialistes en copropriété pour des questions plus administratives.

### Nuisances dans les parties communes

Si les nuisances sonores proviennent d'éléments communs, l'ACP charge le syndic de trouver une solution technique.

Le syndic peut demander gratuitement des conseils au [Facilitateur Bâtiment Durable](#), au sein duquel se trouve un bureau d'acousticiens.

Si les nuisances sonores proviennent d'une partie privative mais affectent aussi les parties communes, on privilégie le dialogue via le syndic, éventuellement avec l'aide d'un médiateur gratuit.

En cas d'échec, le problème est mis à l'ordre du jour de l'AG. Les nuisances sonores peuvent avoir des conséquences importantes sur la santé des occupants mais aussi sur la valeur des biens environnants et la possibilité de les vendre ou de les mettre en location. La gravité du trouble peut exiger une intervention immédiate du syndic sans AG.

Si le fauteur de trouble s'obstine malgré les avertissements du syndic, et après avoir épuisé les autres modes de règlement des conflits, l'ACP peut porter plainte via [Info Bruit](#) et/ou aller en justice. Les mesures de bruit prises par Bruxelles Environnement (gratuitement via Info Bruit) ou par un acousticien (rémunéré) facilitent la tâche du juge en objectivant la nuisance sonore.

! Il est dans l'intérêt de tous de mettre les dépenses dans des travaux d'amélioration acoustique plutôt que dans des frais d'avocat et de procédure.

### Si c'est un locataire qui fait du bruit

- Le syndic avertit (à plusieurs reprises au besoin) le propriétaire, qui transmet les avertissements à son locataire. Le syndic n'est pas censé avertir lui-même le locataire, mais s'il en a la possibilité, il est évidemment plus efficace qu'il le contacte directement. Le bailleur restant responsable du comportement de son locataire, il est prudent d'inclure dans le bail une clause de respect des statuts et du ROI.
- Si les avertissements sont ignorés, le problème est mis à l'ordre du jour de l'AG et le bailleur s'assure que son locataire se conforme aux décisions de l'AG.
- Si le fauteur de trouble s'obstine et que le bailleur reste impuissant, l'ACP peut aller en justice et même demander l'expulsion du locataire.

### LIENS UTILES

- Réseau des services publics de médiation de conflits interpersonnels de la Région de Bruxelles-Capitale : [https://www.facebook.com/rspmci/?locale=fr\\_FR](https://www.facebook.com/rspmci/?locale=fr_FR) et [Info Bruit](#)
- Modes alternatifs de règlement des conflits (MARC) : <https://www.huissiersdejustice.be/themes/les-modes-alternatifs-de-reglement-des-conflits>
- Chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière : <https://www.ccai.be>
- Recherche d'un médiateur (on peut y trouver des architectes ou ingénieurs par région) : [Commission fédérale de médiation](#)
- Bureaux d'études agréés en acoustique dans les autres régions mais reconnus par la Région de Bruxelles-Capitale : <https://environnement.wallonie.be/home/acteurs-et-institutions/acteurs-agrees/lutte-contre-le-bruit.html> et <https://www.vlaanderen.be/natuur-milieu-en-klimaat/erkenning-als-technicus-deskundige-opleidingscentrum-of-labo/overzichtslijsten-erkende-personen-bedrijven-en-opleidingscentra>, onglet Milieudeskundigen geluid & trillingen
- Aide juridique spécialisée dans l'immobilier : Permanence juridique du [SNPC](#).
- Aide juridique générale : [Télé-barreau](#) et l'[Aide juridique de première ligne](#) du [Barreau de Bruxelles](#)
- Pages sur le bruit de Bruxelles Environnement : [Son et bruit](#), [Limiter les bruits de voisinage](#), [Quelle législation pour Bruxelles ?](#)

### NOS BROCHURES ET FICHES INFO

- [Code de bonnes pratiques acoustiques](#)
- [Isolation acoustique d'une maison bruxelloise divisée en appartements](#)
- [Copropriété - gestion et organisation](#)
- [Accompagnement technique de chantiers de rénovation acoustique](#)
- [Acousticiens pour l'étude et le suivi de travaux pour des particuliers](#)
- [Entrepreneurs qui ont de l'expérience dans la réalisation de travaux d'isolation acoustique](#)
- [Réglementation acoustique en Région de Bruxelles-Capitale](#)
- [La Copropriété - Enregistrement de l'association des copropriétaires, du syndic et souscription aux assurances](#)
- [Les travaux en copropriété - Priorités et points d'attention](#)

Rédactrice : Sophie Mersch

Relecture : Benoît Fauville - département bruit de Bruxelles-Environnement, Georges Delisse - inspectorat de Bruxelles-Environnement, Cédric Bourgois - architecte spécialisé en MARC, Jean-Maël Michez - juriste, Julie Bindels - pôle copropriété de Homegrade, Réseau des services publics de médiation de conflits interpersonnels de la Région de Bruxelles-Capitale

### Comment nous contacter ?



#### Point info

Place Quetelet 7  
1210 Bruxelles



#### Téléphone

1810  
ou 02 219 40 60



#### En ligne

via le formulaire de contact  
[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)