

JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, avec l'aimable autorisation du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

FICHE D.4 : ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

(Fiche mise à jour au 5 septembre 2015)

Tout immeuble collectif a, par nature, des équipements collectifs destinés à assurer le confort des occupants (ascenseur, chauffage, surpresseur, etc.). Ces équipements sont susceptibles de provoquer des bruits qui doivent rester supportables pour tous les copropriétaires, même pour ceux dont l'appartement est situé à proximité de ces équipements.

Ces bruits font ainsi l'objet d'une réglementation afin de les maintenir à un niveau acoustique qui puisse être supportable. Tous les équipements collectifs sont concernés par cette réglementation **(I)**. Les insuffisances de l'isolation acoustique engagent en premier lieu la responsabilité des constructeurs **(II)**.

Par ailleurs, d'autres intervenants sont susceptibles d'être responsables, sur des fondements différents, des bruits engendrés par les équipements collectifs, c'est le cas du syndicat des copropriétaires **(III)** et du bailleur de l'immeuble **(IV)**.

I. – QU'ENTEND-ON PAR BRUIT DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ?

Afin de lutter efficacement contre les bruits de la vie quotidienne, des normes minimales d'isolation doivent être respectées en matière de construction (voir ci-dessous).

Les textes applicables sont les mêmes que ceux analysés dans la fiche précédente de l'ouvrage (V. fiche D.3 Bruits d'impacts). Il est important de distinguer les équipements collectifs d'un immeuble des autres équipements (équipements individuels, équipements communs) car, si le régime juridique est le même, les limites de bruits acceptables sont différentes.

La jurisprudence la plus abondante dans ce domaine concerne les bruits résultant des chaudières et autres installations de chauffage (Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Sainte-Anne, n° 88-15.364 ; C.A. de Versailles, 3 mars 1995, S.A. Valentin, *JurisData*, n° 040708 ; C.A. Bastia, 10 sept. 2014, Bartolini, *JurisData* n° 023061).

On notera aussi d'autres exemples de jurisprudence concernant les bruits générés notamment par :

- les ascenseurs (Cass. 3^{ème} civ., 11 oct. 1994, Mlle Cécile Vedel, n° 93-11.281 ; C.A. Paris, 18 mai 1999, Syndicats des copropriétaires 120-122 quai Louis Blériot, *JurisData*, n° 023198 ; C.A. Paris, 17 nov. 2010, Marzouk, *JurisData* n° 022425 ; C.A. Paris, 18 nov. 2014, Morand et Pistol, *JurisData* n° 027993) ;
- les colonnes d'évacuations des eaux usées (C.A. Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *Juris-Data*, n° 020916 ; C.A. Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *Juris-Data*, n° 020842 ; C.A. Versailles, 22 nov. 2010, Sté B.A. Promotion, *Juris-Data* n° 023025) ;
- les systèmes de climatisation (C.A. de Paris, 26 avril 1989, Sté Élysées gestion, *Juris-Data*, n° 021826 ; C.A. Paris, 28 mai 2014, Angevin, *JurisData* n° 011711) ;
- un monte-charge (C.A. de Paris, 11 juill. 1985, Garcia c/ Gavet, *Juris-Data*, n° 024541 ; C.A. Bourges, 13 nov. 2001, Welcker c/ Bouet, *Juris-Data* n° 174305).

JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, avec l'aimable autorisation du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

II. – QUELLE EST LA RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS AU REGARD DE L'ISOLATION ACOUSTIQUE AUX BRUITS DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ?

A. – Quelle réglementation est applicable aux bruits provoqués par les équipements collectifs ?

En vertu des deux arrêtés du 30 juin 1999, les bruits provoqués par les divers équipements collectifs ne doivent pas dépasser 30 dB (A) dans les pièces principales (pièces destinées au séjour ou au sommeil) et 35 dB (A) dans les cuisines de chaque logement d'un immeuble collectif.

Il existe une tolérance légale de plus ou moins 3 dB (A), (Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1999, M. Darrieu, n° 98-12.039). Cette tolérance est admise pour tenir compte des incertitudes liées à toute mesure acoustique.

Cependant, les juges n'ont pas à rechercher si, au cas par cas, il existe ou non une incertitude quant aux mesures du bruit pour appliquer cette tolérance (Cass. 3^{ème} civ., 16 juill. 1997, M. Vartanian, n° 95-20.172).

Cette « nouvelle » réglementation acoustique (N.R.A.) est codifiée aux articles R. 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les immeubles concernés par ces textes sont ceux ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux déposée à compter du 1^{er} janvier 2000. Les constructions édifiées entre 1970 et 1996 doivent respecter les normes minimales d'isolation acoustique prévues par l'arrêté du 14 juin 1969. L'aménagement et l'équipement des constructions anciennes doivent respecter la réglementation en vigueur.

Voir la fiche C2 : Désordres acoustiques immobiliers.

B. – Quels sont les fondements de la responsabilité des constructeurs et des vendeurs ?

Selon l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, « *les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique* ». L'alinéa 2 de cet article précise que « *les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil* ».

Cet article précise en outre que « *le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de sa prise de possession* ».

La Cour de Cassation a ainsi rappelé que ce délai exprime la durée pendant laquelle l'acquéreur peut agir faute de prescription, et non la durée pour laquelle il pouvait se faire indemniser du préjudice subi (Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1999, M. Darrieu, *préc.*).

Ce délai d'un an est court car les occupants d'un immeuble collectif dont l'isolation phonique aux bruits des équipements collectifs n'est pas conforme peuvent ne pas s'apercevoir immédiatement de ces vices. Leurs actions sont ainsi souvent introduites après le délai fixé.

C'est pourquoi les juges admettent la mise en jeu de la garantie décennale lorsque le défaut d'isolation phonique qui découle d'un vice caché à la réception affecte un gros ouvrage rendant ainsi l'immeuble impropre à sa destination (C.A. de Paris, 25 juin 1991, SCI résidence Saint-Louis, Juris-Data, n° 022262).

Ont été considérés, par la jurisprudence, comme vices cachés rendant l'immeuble impropre à sa destination notamment :

JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, avec l'aimable autorisation du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

- les bruits des surpresseurs d'eaux usées dépassant le seuil de tolérance (C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *préc.*) ; de même que le bruit des chutes d'eau dans les canalisations (C.A. Versailles, 22 nov. 2010, *préc.*).
- les désordres phoniques engendrés par le défaut d'isolation du matériel de la machinerie d'un ascenseur (C.A. de Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.*) ;
- les bruits provenant d'une chaufferie et des pompes à eaux (C.A. d'Aix-en-Provence, 28 mars 1988, Entreprise omnium construction, *JurisData*, n° 046505).

Il suffit que l'immeuble soit rendu partiellement impropre à sa destination pour que la garantie décennale puisse être invoquée (C.A. de Paris, 27 juin 1984, S.C.I. Auteuil 59, *Juris-Data*, n° 024353).

Enfin, cette disposition du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu' « *un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage* ».

Voir la fiche C2 : Désordres acoustiques immobiliers.

C. – Quelles sont les personnes responsables ?

S'il est vrai, que dans un litige opposant l'acquéreur d'un immeuble et le vendeur, celui-ci est régulièrement condamné à rendre l'isolation acoustique conforme aux normes en vigueur et à indemniser la victime pour le préjudice subi par des dommages et intérêts, le maître d'ouvrage peut obtenir la garantie des constructeurs responsables de ce vice.

1. Responsabilité des constructeurs : installateurs, architectes, bureau d'étude

La responsabilité de l'entreprise qui a installé l'équipement collectif est régulièrement mise en jeu lorsque l'immeuble est affecté par des vices d'isolation phonique, les juges retenant généralement une faute de conception de leur part (C.A. Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.* ; C.A. Paris, 28 mai 2014, *préc.*).

En effet, le constructeur est tenu par une obligation de résultat : dès lors que les bruits excessifs ont pour origine une méconnaissance de la réglementation en vigueur, la jurisprudence considère que cette obligation n'est pas respectée (C.A. Paris, 12 déc. 1990, Beauregard, *JurisData* n° 025124). De même, le constructeur-vendeur d'un ascenseur impropre à sa destination est soumis à une présomption de responsabilité en application de l'article 1792 du Code civil (C.A. Aix-en-Provence, 28 juin 2012, *JurisData* n° 014760).

Par ailleurs, si l'entrepreneur principal est responsable à l'encontre des copropriétaires des fautes commises par son sous-traitant (C.A. Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *préc.*), il pourra, par la suite, se retourner contre le sous-traitant fautif (C.A. Aix-en-Provence, 28 mars 1988, Entreprise omnium construction, *préc.*).

Toutefois, la responsabilité de l'entrepreneur est rarement la seule à être mise en cause. En effet, les juges retiennent le plus souvent une faute conjointe de l'architecte. Ce dernier doit en effet vérifier que les bruits susceptibles d'être engendrés par les équipements collectifs resteront dans les limites autorisées par la réglementation en vigueur (C.A. Paris, 12 déc. 1990, Beauregard, *préc.*). En tant que maître d'œuvre, il est ainsi tenu par une obligation de surveillance ou de contrôle (C.A. Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *préc.*).

Les entrepreneurs et les architectes sont ainsi condamnés *in solidum* à garantir le maître d'ouvrage.

Enfin, les bureaux d'études techniques peuvent être également condamnés *in solidum* avec les entrepreneurs et les architectes lorsque, chargés d'une mission d'étude sur l'isolation acoustique de l'immeuble, ils ont failli à leur mission de contrôle en laissant construire un immeuble non conforme aux prescriptions légales (C.A. Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.*). Toutefois, un pourcentage de responsabilité dans la réparation

JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, avec l'aimable autorisation du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

du préjudice est parfois précisé, comme ici 80 % pour l'entrepreneur de 20 % pour le bureau d'études, comme précité.

L'appréciation des juges se fonde sur les rapports des experts judiciaires qui doivent être, de ce fait, suffisamment complets et précis. Si tel n'est pas le cas, les juges ne peuvent pas apprécier la part de responsabilité de chacun et un nouvel expert judiciaire doit être nommé (C.A. Versailles, 18 nov. 1988, M. Muller, *préc.*).

C'est ainsi que la responsabilité in solidum d'un syndicat des copropriétaires et d'un ascensoriste a été retenue en raison des interventions intempestives voire suspectes de ce dernier n'ayant cependant pas permis la résolution des désordres (C.A. Aix-en-Provence, 2 avr. 2010, Farchica, *JurisData* n° 012767).

2. – Responsabilité contractuelle du promoteur-vendeur

Le promoteur-vendeur peut-être condamné en raison du bruit provoqué par les équipements collectifs alors même que les normes réglementaires d'isolation phonique seraient respectées. En effet, il engage sa responsabilité contractuelle en promettant, dans un document publicitaire, qu'une attention particulière sera portée sur l'isolation acoustique du bâtiment. Si ce n'est pas le cas, il devra verser des dommages et intérêts à la personne lésée au titre des désordres et malfaçons (Cass. 3^{ème} civ., 13 mai 1992, Sté Semaca, n° 90- 17.068).

Ainsi, même lorsque les normes réglementaires sont respectées, les juges doivent vérifier si le promoteur, dans la publicité qu'il a faite, ne s'est pas contractuellement engagé à fournir des prestations supérieures. A défaut de précisions suffisantes sur ses promesses, sa responsabilité contractuelle ne sera pas engagée sur ce point (Cass. 3^{ème} civ., 11 oct. 1994, Mlle Vedel, *préc.*).

Par ailleurs, les nuisances sonores dues à un ascenseur et une VMC, perceptibles dans l'appartement vendu, permettent d'engager la responsabilité du promoteur-vendeur à l'égard des acquéreurs, au titre de la garantie décennale et de parfait achèvement (C.A. Rouen, 18 oct. 2006, SCI Le Trimaran c/ Pollet, *JurisData* n° 323600).

III. – RESPONSABILITÉ SPÉCIFIQUE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : ARTICLE 14 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

A. – Quel est le fondement de la responsabilité du syndicat des copropriétaires ?

L'article 14, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndicat des copropriétaires d'un immeuble collectif est « *responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires* ».

Ainsi, il existe deux conditions alternatives pour que la responsabilité du syndicat soit engagée :

- lorsque les bruits des équipements collectifs résultent d'un vice de construction (C.A. Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *préc.* ; C.A. Paris, 27 nov. 2013, Mouttet et Pinault, *JurisData* n° 027264).
- lorsque les bruits incriminés sont la conséquence d'un défaut d'entretien (C.A. Paris, 26 avril 1989, Sté Élysées gestion, *préc.* ; C.A. Aix-en-Provence, 2 av. 2010, *préc.*).

Parfois, les bruits résultent à la fois d'un vice de construction et d'un défaut d'entretien (C.A. Paris, 19 déc. 1991, Syndicat des copropriétaires du 107 avenue Félix Faure, *JurisData*, n° 025071).

Ainsi, en cas de défectuosité d'un équipement collectif, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est tenu de relever et garantir le bailleur de la condamnation dont il est l'objet (C.A. Lyon, 31 mai 2007, SDC de l'Immeuble « Le Soleil » c/ De Soras, *JurisData* n° 347494).

Par ailleurs, la jurisprudence a caractérisé un abus de majorité de la part d'un syndicat de copropriétaires qui avait refusé la solution la moins chère proposée par un bureau d'étude afin de supprimer les nuisances subies par une minorité de copropriétaires et dues au fonctionnement d'une chaudière (C.A. Bastia, 10 sept. 2014, *préc.*).

JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, avec l'aimable autorisation du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Le délai de forclusion d'un an prévu par l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation ne peut être utilement invoquée en défense par le syndicat car l'action en réparation du copropriétaire est soumise, en application de l'article 42 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, à la seule prescription décennale (C.A. de Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *préc.*).

Comme pour la responsabilité du maître d'ouvrage, les textes ont prévu la faculté pour le syndicat condamné d'introduire une action récursoire contre le véritable responsable du trouble (en général, ce sera contre l'entreprise qui a installé l'équipement). Toutefois, en cas de bruits résultant d'un défaut d'entretien ou d'une défectuosité, le syndicat pourra être déclaré seul responsable et ainsi relever et garantir la condamnation du bailleur (C.A. Lyon, 31 mai 2007, *préc.*).

De même, le syndicat n'est pas tenu d'obtenir l'accord préalable par l'assemblée générale lorsqu'il s'agit d'entreprendre des travaux destinés à supprimer le bruit anormal provoqué par les équipements collectifs (bruits provenant de la machinerie d'un ascenseur situé dans un local dépourvu d'isolation phonique suffisante). (C.A. Paris, 26 mars 1985, M. Vinsot, *JurisData*, n° 02208).

B. – Quelles sont les sanctions pouvant être prononcées à l'encontre du syndicat ?

Lorsque la responsabilité du syndicat est retenue, celui-ci est le plus souvent condamné à faire cesser les bruits par la réfection de l'ouvrage défectueux. Le juge a la possibilité de prononcer l'exécution de ces travaux sous astreintes (C.A. Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *préc.*).

Le copropriétaire victime des bruits obtient, en outre des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi (C.A. Paris, 19 déc. 1991, Syndicat des copropriétaires du 107 avenue Félix Faure, *préc.* ; C.A. Paris, 27 nov. 2013, *préc.*).

Toutefois, lorsque le syndicat est condamné à exécuter les travaux et à indemniser les victimes, ces mêmes victimes ne pourront être exonérées de leur quote-part dans les condamnations prononcées contre le syndicat (Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Sainte-Anne, *préc.*). En effet, le copropriétaire reste toujours tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (art. 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Enfin, la responsabilité pénale du syndicat peut être engagée lorsque les bruits des équipements causent une gêne pour le voisinage (Voir fiche B.1 : Bruits de comportement). Le refus du syndicat d'effectuer les travaux engage sa responsabilité pénale et le fait qu'il ait effectué les travaux postérieurement au constat de l'infraction est sans incidence (Cass. crim., 13 juin 1991, Le Cxxx, n° 90-84.245).

JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, avec l'aimable autorisation du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

IV. – RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR POUR TROUBLE DE VOISINAGE

Le bailleur d'un immeuble doit assurer une jouissance paisible de l'immeuble aux preneurs. Sa responsabilité pour trouble de voisinage peut être retenue alors même que les bruits des équipements (surpresseurs d'eaux de l'immeuble) n'étaient pas supérieurs aux normes réglementaires en vigueur dès lors que ces bruits, par leur fréquence, leur émergence, leurs caractéristiques spectrales, causent aux locataires un trouble de jouissance (Cass. 3^{ème} civ., 4 déc. 1991, Sté civile immobilière 64 rue de l'Egalité, n° 90-14.600).

Le bailleur pourra ainsi être condamné à verser des dommages et intérêts aux locataires (C.A. Paris, 18 nov. 2014, *préc.*) à réparer l'équipement défectueux, voire à subir une baisse du loyer jusqu'à la réalisation des travaux par le bailleur (C.A. Paris, 18 mai 1999, Syndicats des copropriétaires du 120-122 quai Louis Blériot, *préc.*).

Toutefois, lorsque le préjudice du locataire trouve son origine dans la défectuosité d'un équipement collectif, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est tenu de relever et garantir le bailleur de la condamnation dont il est l'objet, le cas échéant (C.A. Lyon, 31 mai 2007, *préc.*).

Christophe SANSON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>

