

LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n°5 : Revêtement de sol changé et isolement acoustique dégradé : responsabilité engagée

2 mai 2016. Décisions n° 5 : Tribunal de Grande Instance de Paris (8^{ème} chambre, 3^{ème} section), jugements du 25 janvier 2012 (n° RG : 09/05905) et du 23 octobre 2015 (n° RG : 14/00783) (inédits).

Depuis quelques années, la tendance est au remplacement de la moquette par un sol dur (parquet ou carrelage) réputé plus hygiénique et surtout plus esthétique. Mais ce changement de revêtement de sol ne va pas sans difficultés en termes de bruit. Réalisé sans les conseils d'un spécialiste, il peut entraîner une dégradation de l'isolement acoustique¹

¹ Les expressions d'« isolement acoustique » et d'« isolation acoustique » sont employées, le plus souvent par les praticiens, comme des expressions synonymes. Le juge comme les parties, privilégient toutefois la seconde expression au détriment de la première. Il en va ainsi dans les deux espèces étudiées. Toutefois, et en toute rigueur, alors que l'expression d'« isolation » désigne l'opération consistant à isoler, l'expression

initial à l'origine de nuisances sonores pour les voisins du dessous. Comment alors mettre fin aux désordres acoustiques immobiliers ainsi générés et obtenir réparation des préjudices subis ?

Les deux décisions rendues par le Tribunal de Grande Instance de Paris², qui font l'objet d'une analyse commune dans la présente fiche, abordent les risques juridiques encourus par les propriétaires et les locataires dans l'hypothèse d'un changement de revêtement de sol diminuant les performances de l'isolement acoustique initial de l'appartement du dessous.

I. - Présentation des affaires

1°. - Les faits

Les demandeurs à l'instance étaient propriétaires d'appartements à Paris. Ils se plaignaient de nuisances sonores (bruits aériens et bruits d'impact) provenant de l'appartement du dessus, dont le revêtement de sol avait été modifié.

Dans la première espèce (jugement du 25 janvier 2012), il s'agissait d'un immeuble appartenant à une société. Après avoir fait réaliser des travaux, cette société avait revendu les différents lots, dont l'un à la plaignante et un autre à ses voisins. Ces derniers étaient les premiers occupants de l'appartement du dessus après les travaux. La demanderesse avait assigné l'ancien propriétaire en tant que vendeur de son propre appartement et les nouveaux propriétaires de l'appartement du dessus d'où émanaient les nuisances sonores.

Dans la seconde espèce (jugement du 23 octobre 2015), le changement de revêtement de sol avait été effectué par un propriétaire qui n'occupait plus, au moment des faits, l'appartement, celui-ci ayant été mis en location.

d'« isolement » renvoie au résultat obtenu à la suite de l'opération. C'est ce point de vue, généralement adopté par les textes les plus récents, que nous retiendrons ci-dessous.

² Les décisions sont téléchargeables depuis le site Bruit.Fr :

www.bruit.fr/tout-sur-les-bruits/logement-mal-isole/jurisprudence/revetement-de-sol-change-et-isolement-acoustique-degrade-responsabilite-engagee.html

2°. - La procédure

Dans les deux affaires, les demandeurs ont d'abord assigné en référé expertise le locataire et les propriétaires de l'appartement du dessus.

Le juge des référés a fait droit à leur demande et a ordonné cette mesure d'instruction.

En application de l'article 145 du Code de procédure civile et pour peu qu'on puisse justifier d'un motif légitime (procès en germe, utilité de l'expertise), une telle mesure est de droit. Elle permet à l'expert nommé d'établir, de manière difficilement contestable du fait du caractère à la fois objectif et contradictoire du rapport, la réalité du désordre acoustique immobilier et d'en déterminer l'imputabilité.

Dans la première affaire, le rapport déposé par l'expert a fait état d'un dépassement important des normes admises par la réglementation en vigueur (arrêté du 14 juin 1969 relatif à l'isolation acoustique dans les bâtiments d'habitation), du fait d'un changement de revêtement de sol - moquette remplacée par du carrelage - dans certaines pièces et dans le couloir de l'appartement des défendeurs.

Dans la seconde affaire, le rapport d'expertise a souligné que « *les bruits d'impact produits sur le parquet flottant étaient de nature à constituer des conditions d'une situation sonore, dans l'appartement du dessus, dépassant les conditions normales des bruits de voisinage entre logements collectifs au sein d'une copropriété* ». Il a préconisé, pour remédier aux désordres constatés, la pose d'une moquette.

Forts de ces conclusions, les demandeurs ont alors engagé une procédure au fond afin, tout à la fois, d'obtenir le rétablissement des performances acoustiques d'origine de leur logement, la réparation de leur préjudice de jouissance et le remboursement de leur frais de procédure. Dans la première affaire, les demandeurs exigeaient, en outre, que les travaux soient exécutés sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard.

Dans les deux espèces, il s'agissait, pour le juge saisi, de se prononcer tout d'abord, au vu du rapport d'expertise, sur l'imputabilité des dommages occasionnés par un changement de revêtement de sol ayant fortement dégradé l'isolement acoustique initial d'un appartement. Il lui appartenait ensuite d'en tirer les conséquences en termes de responsabilité.

3°. - La décision du juge

Jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 25 janvier 2012

Le Tribunal de Grande Instance de Paris a estimé que seuls les nouveaux propriétaires étaient responsables du trouble de voisinage subi par la demanderesse (à l'exclusion du vendeur). En conséquence, il leur appartenait :

- d'effectuer les travaux d'isolation acoustique nécessaires pour mettre un terme aux nuisances sonores subies par la demanderesse, dans un délai de six mois sous peine d'une astreinte d'un montant de 250 euros par jour de retard ;

- de lui verser la somme de 8 000 euros au titre de la réparation du préjudice de jouissance ;
- de lui payer 3 000 euros ainsi que 2 000 euros à l'ancien propriétaire, au titre des frais de procédure.

Jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 23 octobre 2015

Le Tribunal de Grande Instance de Paris a considéré que le propriétaire et le locataire étaient tous deux responsables des dommages occasionnés.

En conséquence, il les a condamnés *in solidum* à payer au demandeur :

- la somme de 8 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance ;
- les dépens de l'instance comprenant les frais de l'expertise judiciaire ;
- la somme de 4 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

II. - Observations

Les affaires de changement de revêtements de sol en liaison avec la dégradation de l'isolement acoustique initial d'un appartement posent des questions éminemment techniques. C'est la raison pour laquelle il est indispensable aux demandeurs d'obtenir, avant tout procès au fond, la désignation en référé d'un expert judiciaire dont la spécialité est l'acoustique. Cet expert constatera, le cas échéant, les nuisances et pourra se prononcer sur leur origine.

L'apport principal des deux décisions analysées est similaire : dès lors que le changement d'un revêtement de sol aboutit à une dégradation sensible de l'isolement acoustique initial, les responsables de cette situation doivent en répondre à un titre ou à un autre.

Dans la plupart des cas, la dégradation de l'isolement acoustique initial d'un appartement en raison d'un changement de revêtement de sol à l'étage supérieur est imputable à la personne ayant procédé aux travaux **(I)**.

Il n'est cependant pas exclu, dans certains cas, que la responsabilité du locataire soit également recherchée du fait de son comportement. Il peut en aller aussi et concomitamment de celle du propriétaire actuel d'un appartement n'ayant pas lui-même dégradé cet isolement, au motif qu'il n'aurait pas mis fin au désordre acoustique immobilier constaté **(II)**.

I) La responsabilité encourue par l'auteur d'un changement de revêtement de sol à l'origine d'une dégradation de l'isolement acoustique initial

A) Le fondement contractuel

1. Le règlement de copropriété

- Jugement du 25 janvier 2012

Dans sa décision de 2012, le Tribunal de Grande Instance de Paris a exonéré l'auteur des travaux de toute responsabilité à l'égard du voisinage. Cette décision peut paraître étonnante, mais elle n'est pas pour autant en contradiction avec la décision de 2015 (voir ci-dessous). En effet, la demanderesse n'avait pas assigné l'auteur des travaux en cette qualité mais en qualité de vendeur de son propre appartement.

Dans ses écritures, la demanderesse recherchait la responsabilité de l'auteur des travaux sur le fondement des articles 1134 (responsabilité contractuelle) et 1641 (garantie des vices cachés) du Code civil mais en visant le contrat de vente et non le règlement de copropriété. Le tribunal ne pouvant statuer *ultra petita*, c'est-à-dire au-delà de la demande, il ne s'est pas prononcé sur la responsabilité de l'auteur des travaux en raison d'une violation du règlement de copropriété.

- Jugement du 23 octobre 2015

La solution retenue correspond à une jurisprudence constante. L'auteur du changement de revêtement de sol à l'origine d'une dégradation de l'isolation acoustique entre deux appartements, engage nécessairement sa responsabilité et doit réparer en conséquence les préjudices qui en découlent.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis énonce, en effet, un principe simple : « *chaque copropriétaire jouit et use librement de ses parties privatives sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Il existe également des règles propres à chaque règlement de copropriété et donc à chaque immeuble.

Un bon règlement de copropriété subordonne, en général, à la réalisation de deux conditions cumulatives les modifications de revêtement de sol susceptibles d'affecter l'isolement acoustique dans un immeuble :

- le copropriétaire doit demander l'autorisation du syndic voire du Syndicat des copropriétaires avant d'entreprendre ses travaux ;
- le nouveau revêtement de sol doit présenter des qualités d'isolement acoustique au moins égales à celles du revêtement initial.

La Cour de Cassation a ainsi reconnu la faute du copropriétaire qui avait remplacé le revêtement de sol initial sans avoir obtenu préalablement l'autorisation du syndic (Cass. 3ème civ., 17 déc. 1996, Mme Drouin, n° 95-10.699, de même voir : C.A. de Riom, 11 fév. 2013, M. Remy L., Juris-data n° 002013).

De même un copropriétaire commet une faute en remplaçant le revêtement initial par un autre revêtement diminuant l'isolement acoustique prévu par le règlement de copropriété, alors

même que les matériaux utilisés apportaient un isolement conforme à la réglementation (C.A. de Paris, 8 avr. 1999, *Épx Servan, Loyers et copr.*, nov. 1999, n° 276). Est ainsi admise la prévalence des règles du règlement de copropriété sur les règles légales.

Dans la décision de 2015, il est rappelé que le règlement de copropriété exigeait des copropriétaires ainsi que de leurs locataires d'occuper les lieux « *sans bruit excédant la tolérance sonore admise par la réglementation générale et dans le respect du règlement de copropriété* ».

Ce texte déclarait également : « *les revêtements isolants couvrant le sol des appartements sont propriétés privatives, mais ne pourront être enlevés et devront être maintenus en état d'assurer l'insonorisation des appartements* ».

Le propriétaire avait ainsi violé le règlement de copropriété puisqu'il avait réalisé des travaux ayant détérioré l'isolement acoustique de l'appartement.

2. Le contrat de vente

La décision du 25 janvier 2012 a abordé, quant à elle, la responsabilité de l'ancien propriétaire d'un immeuble qui avait dégradé l'isolement acoustique de son appartement avant de le vendre.

Les nouveaux acheteurs, c'est-à-dire la victime des nuisances sonores et le responsable des nuisances, invoquaient les articles 1134 et 1641 du Code civil au soutien de leurs thèses respectives.

Le premier fondement (article 1134 du Code civil) a été rejeté car la demanderesse ne parvenait pas à prouver une faute contractuelle. En effet, dans cette espèce, le vendeur ne pouvait avoir connaissance du vice, la non-conformité ne résultant pas de la nature du matériau, mais de sa mise en œuvre. Ainsi, le vendeur aurait livré des appartements conformes.

Le second fondement (article 1641 du Code civil), la garantie des vices cachés, a été écarté lui aussi, la demanderesse n'étant plus dans les délais (deux ans) pour l'invoquer.

Les acheteurs auraient pu également invoquer l'erreur (article 1110 du Code civil). On peut considérer en effet que l'absence de nuisances sonores est un élément essentiel d'un logement d'habitation. L'avantage que présente ce fondement étant le délai de cinq ans qui court à compter de la découverte du vice.

En principe, le vendeur ayant procédé à une modification de revêtement du sol ne peut ainsi voir sa responsabilité engagée sur le fondement de l'article 1134 du Code civil, dès lors qu'il ignorait la non-conformité du bien.

B) La notion de troubles anormaux de voisinage

Les nuisances sonores peuvent être liées à des bruits d'impact (bruits de chocs sur le sol). Lorsque ces bruits sont audibles des appartements voisins, ils peuvent être qualifiés de troubles anormaux de voisinages.

La responsabilité pour troubles anormaux de voisinage est une responsabilité sans faute, qui résulte du principe réaffirmé constamment par la jurisprudence des juridictions civiles, suivant lequel « nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage » (Cass. 3ème civ. 17 avril 1996, n° 94-15.876, Pecheur c/ Ticheliline).

Dans ce cas, les juges peuvent notamment apprécier l'anormalité du trouble en référence aux critères contenus dans l'article R. 1334-31 du Code de la santé publique : durée, répétition, intensité du bruit alors même que de cet article dépende une qualification pénale.

La perception excessive de bruits d'impact peut être, par ailleurs, la conséquence du comportement anormalement bruyant de l'auteur des troubles ou d'une insuffisance de l'isolement acoustique de l'appartement dont proviennent les bruits.

Cette insuffisance peut être liée à un vice de construction en violation des normes minimales d'isolation phonique, prévues par les dispositions du Code de la construction (article L. 111-11). Elle peut être due aussi à la modification d'un revêtement de sol dont la qualité de l'isolement d'origine aurait été dégradée.

A ce propos, les juges retiennent souvent, le fait que la modification du revêtement de sol, en diminuant l'isolement acoustique initial génère un trouble anormal de voisinage qui doit cesser et être indemnisé. Ainsi la Cour de Cassation a considéré que l'isolement acoustique existant ayant été atténué par une modification du revêtement de sol, il en résultait une perception de bruits d'impact « excessifs et dépassant les inconvénients normaux de voisinage » (Cass. 2ème civ., 10 juill. 1991, Épx Mergui n° 90-14847).

Parfois le juge civil se contente d'affirmations et de constatations visuelles et auditives de l'expert, sans mesures acoustiques, du seul fait, par exemple, de la présence d'un parquet notoirement bruyant (C.A. de Paris, 5 mai 1998, Épx Tuil, préc.). La mise en évidence d'un trouble anormal de voisinage ne nécessitant pas la preuve d'un dépassement de normes applicables une telle appréciation apparaît parfaitement fondée en droit même si elle est rare dans les faits, un mesurage acoustique étant systématiquement pratiqué.

Dans le jugement du 23 octobre 2015, le rapport d'expertise a pu établir que le nouveau revêtement de sol, dégradant l'isolation phonique, avait pu accroître la transmission des bruits d'impact inhérente à l'occupation, même normale, de l'appartement.

Cette situation plaçait l'appartement du demandeur, dans un niveau de confort nettement plus dégradé que celui offert par l'immeuble en copropriété dans son état d'origine, constituant ainsi un trouble anormal de voisinage.

En l'espèce, le propriétaire a ainsi engagé sa responsabilité pour trouble anormal de voisinage.

II) La responsabilité encourue par le voisin n'ayant pas réalisé les travaux : locataire et propriétaire

Celui qui a procédé aux modifications du sol n'est pas le seul responsable des préjudices occasionnés. Le locataire bruyant (**A**) et le nouveau propriétaire (**B**) peuvent être contraints eux aussi, dans certains cas, de mettre fin aux nuisances provoquées notamment par une dégradation de l'isolement acoustique initial d'un appartement et de réparer les préjudices qui en découlent.

A) Le locataire responsable de troubles anormaux de voisinage

1. L'obligation d'adapter son comportement aux lieux

Contrairement à une croyance répandue dans l'opinion commune, la jurisprudence considère, que les insuffisances de l'isolement acoustique d'un logement n'exonèrent pas de leur propre responsabilité les occupants ayant un comportement anormalement bruyant. Elle affirme au contraire qu'il leur appartient d'adapter leur comportement aux caractéristiques des lieux afin de réduire le bruit à des niveaux acceptables (C.A. Dijon, 29 janv. 1998, Torres, JurisData n° 040525).

Dans la décision de 2015, l'expert judiciaire avait effectué des mesures acoustiques concernant les bruits d'impact (bruits de pas, de chutes d'objets, de grincement de mobilier, d'appareils d'entretien du parquet) et l'émergence des bruits de la chaîne hi-fi utilisée par le locataire.

En effet, la musique amplifiée à forte intensité émise depuis l'appartement du 6^{ème} étage, était audible dans l'appartement du demandeur. L'expert constatait en effet des dépassements d'émergences du bruit mesuré pour un volume sonore en position moyenne (de + 1,5 dB en période de jour et de + 3,5 dB en période de nuit). Ont ainsi été établis la réalité des nuisances sonores et leur caractère excessif.

Aux termes de ses investigations, l'expert judiciaire a indiqué que les troubles subis par le demandeur, avaient pour origine, les activités bruyantes du locataire et que la dégradation de l'isolement acoustique ne pouvait cependant l'exonérer de sa propre responsabilité.

Le locataire bruyant et insouciant en l'espèce, a été condamné à réparer les préjudices subis par le demandeur.

2. Les fondements juridiques de cette obligation

La responsabilité de l'occupant qui génère un trouble anormal de voisinage peut être engagée sur le fondement contractuel ou sur celui de la théorie du trouble anormal de voisinage qui ne nécessite ni faute, ni lien contractuel.

Dans le second cas, il est nécessaire de faire la preuve de l'anormalité du trouble, ce qui n'est pas toujours évident alors qu'une simple violation du règlement de copropriété suffit à engager la responsabilité de celui qui la commet qu'il soit propriétaire ou locataire.

Dans l'affaire de 2015, la responsabilité du locataire a été retenue sur ces deux fondements.

En l'espèce, le règlement de copropriété exigeait des copropriétaires ainsi que de leurs locataires d'occuper les lieux « *sans bruit excédant la tolérance sonore admise par la réglementation générale et dans le respect du règlement de copropriété* ».

Le locataire avait violé ce texte par une occupation imprudente des lieux.

Ensuite, le demandeur souhaitait que soit mise en cause la responsabilité du locataire sur le fondement du principe selon lequel « *nul ne peut causer à autrui des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage* », pour les préjudices subis de 2009 à 2013.

En principe, dès lors qu'est établi l'existence d'un lien de voisinage, la présence d'un préjudice et l'anormalité d'un trouble, la responsabilité de la personne à l'origine des faits générateurs du trouble peut être engagée devant le juge civil sur ce fondement.

B) Le propriétaire n'ayant pas réalisé lui-même les travaux mais ayant laissé perdurer le trouble anormal de voisinage en résultant

Qu'en est-il alors de l'occupant d'un appartement qui écoute de la musique à une intensité n'apparaissant pas excessive et qui, plus généralement, fait preuve d'un comportement en tous points normal ? Il arrive en effet que, malgré une occupation dite bourgeoise des lieux, les voisins soient tout de même importunés par des bruits, que ce soit des bruits d'impacts, aériens ou encore d'équipements individuels en provenance de l'étage supérieur. C'est alors la dégradation de l'isolement acoustique initial qui est en cause.

Dans l'affaire de 2012, la demanderesse subissait, aux dires de l'expert judiciaire, des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage. Mais la gêne sonore résultait en l'occurrence non pas du comportement (considéré comme normal) des occupants, mais de la dégradation de l'isolement acoustique du plancher initial.

Malgré leur occupation bourgeoise des lieux, les défendeurs ont cependant été reconnus responsables en leur seule **qualité de propriétaires du bien source du trouble**.

Le tribunal a décidé en effet que « *Le propriétaire d'un bien demeure responsable des troubles qui ont pour origine des travaux réalisés préalablement à son acquisition, même s'il n'a pas participé à ces travaux. Dès lors, le fait que le remplacement de la moquette par du carrelage soit antérieur à l'acquisition par les époux X. de leur appartement ne [constituait] pas une cause exonératoire de responsabilité pour ces derniers* ».

Cette décision peut paraître injuste pour les propriétaires n'ayant pas réalisé ou fait réaliser les travaux à l'origine du désordre acoustique immobilier. Cependant il peut leur être reproché d'avoir laissé perdurer un trouble anormal de voisinage dont ils avaient parfaitement connaissance. Par ailleurs, ils peuvent pour leur défense appeler en garantie pour vice caché le vendeur à condition toutefois que la découverte du vice soit dénoncée dans les deux ans à compter de la vente.

On rapprochera de cette jurisprudence celle qui rend le propriétaire d'un appartement responsable des nuisances sonores ressenties par ses voisins du dessous, dès lors que le rapport d'expertise met (seulement) en évidence un mauvais entretien du parquet à l'origine du désordre acoustique constaté (TGI Paris, 8^{ème} chambre, 3^{ème} section, 25 janvier 2012, n° RG : 09/14223).

Conclusion

Ces décisions sont à l'évidence, favorables, aux victimes de nuisances sonores générées par un changement de revêtement de sol.

Lorsque toutes les conditions sont réunies, il est ainsi possible d'obtenir réparation des préjudices subis pour violation du règlement de copropriété ou pour troubles anormaux de voisinage en raison de la détérioration des performances acoustiques d'origine d'un logement auprès du propriétaire et éventuellement de l'occupant des lieux.

Cela doit inciter à notre avis les candidats au changement de revêtement de sols à la plus grande prudence.

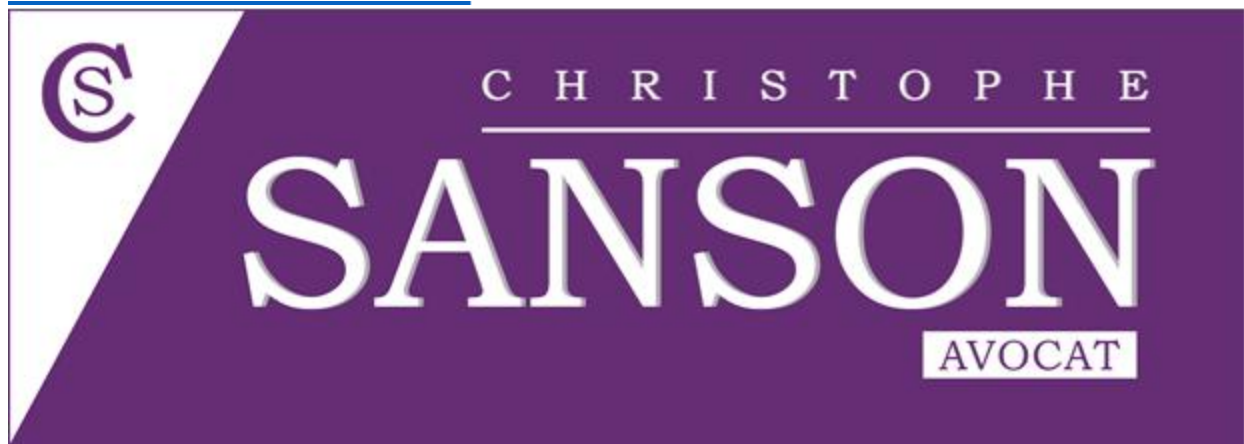
L'idéal serait de pouvoir disposer d'un diagnostic de l'isolement acoustique initial, puis de préconisations d'un acousticien avant travaux et enfin d'un mesurage acoustique après travaux permettant de vérifier qu'à tout le moins l'isolement d'arrivée est au moins égal à celui de départ.

Cependant outre les coûts associés à de telles opérations (sans rapport le plus souvent avec ceux d'un simple changement de revêtement de sol pour une petite surface), il faut compter sur la difficulté d'accéder à l'appartement du dessous pour procéder aux mesurages en dehors de toute expertise judiciaire.

Dès lors il est probable que l'attrait de sols durs et l'ignorance des règles ci-dessous exposées aidant, le contentieux du changement de revêtement de sol débouchant sur un désordre acoustique immobilier ait encore de beaux jours devant lui.

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

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



Pour plus d'information on pourra se reporter aux fiches suivantes de JURIBRUIT disponibles sur le site du CIDB :

- *C2 : Désordres acoustiques immobiliers ;*
- *B1 : Bruits de comportement ;*
- *D3 : Bruits impacts.*

Mots clés : Changement de revêtement de sol - parquet, moquette, - troubles anormaux de voisinage – bruits de comportement – contrat de vente
