

LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CidB



Fiche n° 20 : Pas de toboggan en appartement !

Jugement du Tribunal d'Instance du XII^{ème} arrondissement de Paris, 22 juin 2017 (RG 11-16-000447).

Dans un jugement du 22 juin 2017, le Tribunal d'Instance du XII^{ème} arrondissement de Paris a caractérisé un trouble anormal de voisinage du fait, notamment, de l'utilisation par des enfants d'un toboggan dans un appartement. Les juges ont estimé peu adaptée l'utilisation d'un tel équipement dans un immeuble dont l'isolement acoustique était par ailleurs mal-assuré.

Le trouble ainsi caractérisé a permis de fonder la condamnation des locataires au versement de dommages et intérêts et d'une indemnité au bénéfice de leurs voisins et du bailleur, mais également la résiliation du bail pour manquement à l'obligation d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui était donnée par le bail, énoncée par l'article 1728 du Code civil.

I. Présentation de l'affaire

A. Les faits

En 2012, le couple formé par Monsieur G. et Madame R. avait conclu un bail d'habitation avec la société G. portant occupation d'un appartement au 3^{ème} étage d'un immeuble dont l'isolation acoustique était mal-assurée. Pour le divertissement de leur fils, les parents avaient installé un lit en mezzanine, équipé d'un toboggan.

Le couple n'avait par ailleurs pas respecté les stipulations du bail en procédant à divers échanges d'appartements avec des hôtes étrangers, sans en demander l'autorisation à leur bailleur.

Aucun voisin ne s'était plaint de l'utilisation de ce toboggan jusqu'à ce qu'en novembre 2015, Madame K. et Monsieur P. emménagent dans un appartement situé un étage en dessous de celui du premier couple.

Madame K. se plaignit alors de problèmes de santé (troubles du sommeil, tension nerveuse, ...) du fait des nuisances sonores provenant de l'étage supérieur, nuisances qu'elle jugeait excessives.

N'étant pas parvenues à trouver un terrain d'entente, les parties alléguaient d'un comportement agressif l'une envers l'autre.

B. La procédure

Deux procédures furent engagées.

Le 20 septembre 2016, la société bailleuse, également alertée des nuisances sonores, assignait ses locataires. Elle se prévalait du non-respect des stipulations contractuelles et demandait notamment la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion des locataires dans les 8 jours de la décision à intervenir ainsi que leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation à compter de la résiliation du bail et égale au double du loyer.

Le 9 décembre 2016, le couple du 2^{ème} étage assignait à son tour ses voisins, mais devant la Juridiction de Proximité du 12^{ème} arrondissement de Paris, afin d'obtenir une injonction de cessation des troubles ainsi que le versement de dommages et intérêts.

Au vu de la connexité des deux affaires et sur renvoi de la juridiction de proximité, le Tribunal d'Instance ordonna, à l'audience du 27 avril 2017, la jonction des deux instances. Dès lors, le couple du 2^{ème} étage se joignit à la demande de résiliation judiciaire du bail et demanda un tiers du loyer mensuel en guise de dommages et intérêts du fait des troubles de jouissance. Le total s'élevait à 8 976 euros.

Le couple du 2^{ème} étage se prévalait des témoignages de quatre voisins attestant d'une nuisance répétée et excessive tandis que le couple du 3^{ème} étage étayait l'argument de la mauvaise foi de leur voisine en avançant notamment qu'avant son arrivée, aucun voisin ne s'était jamais plaint. Ce même couple estimait, par ailleurs, que la résiliation du bail était disproportionnée et souhaitait ainsi que le délai d'expulsion fût fixé à 3 ans.

C. La décision du juge

Par son jugement du 22 juin 2017, le Tribunal d'Instance du XII^{ème} arrondissement de Paris a tranché en faveur des demandeurs.

Il a prononcé la résiliation du bail du fait de deux manquements contractuels : l'absence d'autorisation du bailleur de la part des locataires concernant l'échange de l'appartement et le « manquement à l'obligation d'user de la chose en bon père de famille » mentionnée par l'article 1728 du code civil dans la version de cet article antérieure à 2014¹. Depuis cette date en effet la mention du bon père de famille a disparu².

Le tribunal a précisé que ce second manquement constituait également un trouble anormal de voisinage.

Pour ce faire, il a rejeté l'argument des défendeurs selon lequel Madame K. aurait été trop sensible au bruit et s'est appuyé sur les témoignages des voisins attestant d'un trouble acoustique anormal.

Il a estimé que les défendeurs auraient dû, compte tenu de la mauvaise insonorisation de l'immeuble, adapter leurs comportements de sorte qu'il ne puisse en résulter aucune gêne.

Il a accordé 1 000 euros de dommages et intérêts à Madame K. et Monsieur P. et une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et des charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail, au bailleur.

Enfin, il a consenti un délai d'expulsion de 6 mois au couple auteur du trouble anormal mais l'a condamné à 500 euros au titre l'article 700 du Code de procédure civile au profit de ses voisins et à 600 euros au profit du bailleur

¹ Article 1728 (Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804) (version antérieure à la loi n° 2014-873 du 4 août 2014)

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

² Article 1728 (Modifié par LOI n°2014-873 du 4 août 2014 - art. 26)

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

II. Observations

Le jugement aborde la notion du trouble anormal de voisinage dans le cadre d'un contrat de bail. Comme en dispose l'article 1728 du Code civil, le locataire « doit user de la chose louée raisonnablement »,

Dès lors, le bruit excessif et répété, correspondant à un trouble anormal du voisinage, contrevient à l'usage raisonnable de la chose louée. Mais encore faut-il que le trouble soit caractérisé et donc l'anormalité prouvée.

Deux remarques s'imposent à la lecture de cette décision.

Tout d'abord, le trouble anormal de voisinage est ici constitué par le manque d'adaptation des comportements des occupants à l'isolement acoustique du lieu (A).

Ensuite, ce trouble, associé à un préjudice prouvé par témoignages, permet le versement de dommages et intérêts, mais également la résiliation judiciaire du bail par la violation de celui-ci qu'il suppose (B).

A. Le devoir de l'occupant de prendre en considération, dans ses comportements, l'isolement acoustique du lieu

Le trouble anormal de voisinage constitue une notion prétorienne forgée au fil des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles par la jurisprudence de la Cour de Cassation et à laquelle correspond aujourd'hui un régime de responsabilité objective ou sans faute.

Pour engager la responsabilité d'une personne sur ce fondement, nul besoin de prouver une faute, il faut et il suffit de prouver un trouble en rapport avec un préjudice prouvé lui aussi qui intervienne dans le voisinage et qui se trouve être anormal, c'est-à-dire dépassant les inconvénients dits normaux du voisinage³.

Concernant le trouble anormal, il s'agissait, en l'espèce et pour l'essentiel, de bruits récurrents provoqués par des enfants descendant régulièrement d'un lit en mezzanine au moyen d'un toboggan.

Cependant, concernant le bruit causé par des enfants et plus généralement tous les bruits, difficilement évitables, de la vie quotidienne, la jurisprudence exige, pour caractériser le trouble anormal de voisinage, que les bruits soient réellement excessifs par leur fréquence et par leur intensité.

Ainsi la Cour d'appel de Paris a considéré par exemple que les « bruits provoqués par [des] enfants jouant dans l'appartement du dessus [et] considérés comme instantanés, accidentels ou imprévus ne

³ Fiche JURIBRUIT D3 : « La lutte contre les bruits d'impact » : <http://www.christophe-sanson-avocat.fr/publication-29706-d3-la-lutte-contre-les-bruits-d-impact-plancher-parquet-remplacement-de-moquette.html>

peuvent constituer un trouble anormal car ils correspondent aux nuisances inhérentes à la vie dans un immeuble »⁴.

A l'inverse et dans un autre cas d'espèce, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, a considéré que les nuisances sonores très excessives résultant de : « *bruits provoqués par des enfants qui courent et sautent sur place* », « *cris stridents* » et « *roulements de jouets* » pouvaient caractériser un trouble anormal de voisinage (C.A. d'Aix-en-Provence, 10 janv. 2013, Mme Carol W., *Juris-Data* n° 003348).

C'est pourquoi en l'espèce, le Tribunal d'Instance du XII^{ème} arrondissement de Paris a pris soin de définir ce qui, dans l'absolu puis au regard des faits jugés, ne pouvait pas caractériser puis pouvait déterminer l'existence de nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage.

« La vie dans une agglomération dense et dans un immeuble collectif de conception défectueuse quant à l'insonorisation impose à tout un chacun une tolérance au bruit du voisinage. Mais cela sous condition que ce bruit n'excède pas les inconvénients normaux du voisinage, lesquels doivent donc être relativisés en l'espèce par le défaut d'isolation de l'immeuble, comme par la sensibilité particulière de Madame K., alors que ces éléments se conjuguent pour majorer la sensation d'anormalité vécue par celle-ci y compris quand ce n'est pas le cas. Ainsi, ne peuvent être considérés comme anormaux : l'écoute de la télévision à un niveau normal, les pas des enfants en matinée ou en soirée, les conversations et dîners avec des amis ou relations ».

Le caractère anormal du trouble a cependant été confirmé par le juge en l'espèce, lequel juge se fondait sur les témoignages des voisins.

Selon le tribunal, ces éléments démontraient en effet : « *l'existence de nuisances sonores excédant les inconvénients normaux de voisinage, par leur caractère répété, par la réalisation de bruits de chutes, manifestement liés à la présence d'un toboggan dans la chambre des enfants, par le fait que ces bruits [empêchaient] de mener une conversation normale dans l'appartement inférieur. Monsieur G. et Madame R. [avaient] ainsi disposé pour leur fils d'un lit en hauteur, agrémenté d'un toboggan, ce qui [était] inadapté pour un appartement dont l'isolation acoustique [était] mal assurée.* »

Cependant, l'immeuble en question semblait aussi être particulièrement mal insonorisé. Cet argument aurait pu, en première analyse, permettre d'atténuer la responsabilité du couple bruyant.

On aurait pu considérer, en effet, que l'anormalité du trouble résultait moins des comportements des locataires et de leurs enfants que de la mauvaise insonorisation de l'immeuble.

Toutefois et 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 contraire⁵ qu'il leur appartient d'adapter leur comportement aux caractéristiques des lieux afin de

⁴ Cour d'appel de Paris, 11 mai 1994, Briol, *Juris-Data* n° 022218.

⁵ Fiche JURIBRUIT C2 : « Désordres acoustiques immobiliers » : <http://www.christophe-sanson-avocat.fr/publication-29701-c2-les-desordres-acoustiques-immobiliers-mauvais-isolement-acoustique-des-logements.html>.

réduire le bruit à des niveaux acceptables⁶.

Le tribunal, en l'espèce, reprochait aux défendeurs de ne pas avoir pris en compte cette mauvaise insonorisation en installant le toboggan.

Selon le tribunal : « *alors que les plaintes [étaient] manifestement liées à un usage récurrent de ce toboggan, le couple [n'avait] pris aucune disposition pour le retirer alors que cet objet d'agrément et de jeu [n'était] manifestement pas adapté au logement* ».

B. Le trouble anormal de voisinage fondement juridique de la réparation du préjudice et de la résiliation judiciaire du bail

Comme toute système de responsabilité, celui des troubles anormaux de voisinage permet l'allocation de dommages et intérêts, ce qui équivaut à une compensation par équivalent du préjudice subi. La doctrine distingue généralement le dommage du préjudice.

Le dommage serait le fait (par exemple le coup de poing porté à une personne) tel qu'il a modifié une situation objective (atteinte au corps) et le préjudice serait la version subjective du dommage (les séquelles subies par la victime du dommage). Cette part de subjectivité entraîne des difficultés d'évaluation et d'appréciation pour le juge.

En l'espèce, Madame K. semblait « *particulièrement sensible* » au bruit, au point que la police n'avait constaté sur place aucune nuisance alors que celle-ci l'alléguait. La part subjective dans l'évaluation du préjudice est donc ici à nuancer.

Le tribunal a précisé à cet égard que seul le « *ressenti* » de Madame K. serait indemnisé à hauteur de 1 000 euros à titre de préjudice de jouissance, soit une somme bien inférieure à celle demandée. Le juge se fondait également sur le fait que le dérangement n'était pas nocturne, ce qui diminuait la gravité du préjudice subi.

Dans un second temps, cette décision met en avant le fait qu'un trouble anormal de voisinage permet aussi de fonder un manquement à l'obligation de jouissance raisonnable, exigée du locataire.

Cette obligation contractuelle est énoncée à l'article 1728 du code civil. Un tel trouble ayant été établi en l'espèce, l'obligation susvisée se trouvait violée et l'article 1741 du même code⁷ mettant fin au bail était applicable : « *Le caractère répété des nuisances, à plusieurs moments de la journée, leur permanence dans le temps de 20 à 45 minutes, l'absence de toute mesure destinée à empêcher leur reproduction [constituait] donc un manquement grave au bail comme à l'article 1728 du code civil et [justifiait] donc de faire application de l'article 1741 du code civil* ».

⁶ C.A. Dijon, 29 janv. 1998, Torres, JurisData n° 040525.

⁷ Article 1741 (Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804)

Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Conclusion :

Ainsi, le mauvais isolement d'un immeuble accentue le devoir de surveillance et d'adaptation du comportement de l'occupant et de celui de ses enfants.

A défaut, ce manque d'adaptation peut constituer un manquement à l'obligation de l'article 1728, justifiant la résiliation judiciaire du bail en application de l'article 1741 du Code civil, quand bien même le bailleur, en l'occurrence un propriétaire institutionnel, n'aurait pas lui-même subi le trouble.

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 1 disponibles sur le site du CIDB :

- B1 : La lutte contre les bruits de comportement ;
- B3 : La lutte contre le tapage nocturne ;
- C2 : Les désordres acoustiques immobiliers (mauvais isolement acoustique des logements) ;
- D3 : La lutte contre les bruits d'impact (plancher, parquet, remplacement de moquette).

Mots clés : nuisances sonores - trouble anormal de voisinage - bail - résiliation - expulsion – dommages et intérêts

TEXTE INTEGRAL

TRIBUNAL D'INSTANCE du XII^{ème} ARRONDISSEMENT DE PARIS, 22 juin 2017,
S.A. G., Madame K., Monsieur P. c/ Monsieur G., Madame R.

DEMANDEURS :

Madame K. et Monsieur P. représentés par Me SANSON Christophe, avocat au barreau de Nanterre

DEFENDEURS :

Monsieur G. et Madame R.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

*Président : Madame Bénédicte R.
Greffier : Madame Géraldine L. D.*

DEBATS :

Audience publique du 27 avril 2017

JUGEMENT :

Contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe le 22 juin 2017 (délibéré initialement fixé au 15 juin 2017 et prorogé à cette date).

Exposé du litige

Par acte d'huissier du 20 septembre 2016, la société G. a fait citer Monsieur G. et Madame R. devant le Tribunal d'Instance de céans pour obtenir :

- la résiliation du bail qui lie les parties aux torts des preneurs pour non-respect de leurs obligations contractuelles et légales,
- l'expulsion de Monsieur G. et Madame R. et des occupants avec au besoin l'assistance de la force publique, dans les huit jours de la décision à intervenir,
- l'autorisation de faire séquestrer les meubles,
- leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation à compter de la résiliation du bail et égale au double du loyer si le bail s'était poursuivi outre les charges, jusqu'à la reprise effective des lieux,
- l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- le paiement d'une somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- la condamnation de Monsieur G. et Madame R. aux dépens.

Par déclaration au greffe en date du 9 décembre 2016, Madame K. et Monsieur P. ont requis la convocation de Monsieur G. et Madame R. devant la juridiction de proximité du 12^{ème} arrondissement de Paris afin d'obtenir :

- leur condamnation à leur régler la somme de 1 500 euros en principal,

- leur condamnation à leur régler la somme de 2 000 euros de dommages-intérêts,
- une injonction à leur encontre de cesser immédiatement les nuisances sonores quotidiennes sous astreinte de 500 euros par jour de retard.

A l'audience de la Juridiction de Proximité du 23 janvier 2017, l'affaire a été renvoyée devant le tribunal d'instance compte-tenu du lien de connexité avec la précédente. A l'audience du 27 avril 2017, le tribunal a ordonné la jonction des instances enrôlées sous les numéros de registre XXX et XXX.

Au soutien de ses demandes, la société G. fait valoir que :

- le comportement de Monsieur G. et Madame R., locataires, trouble gravement la paix de l'immeuble,
- les occupants voisins ont témoigné de nuisances caractérisées par des sauts, courses, chutes d'objets et utilisation d'instruments de musique, essentiellement durant la journée mais également en soirée,
- les nuisances sont répétitives et quotidiennes,
- les tentatives de dialogue se sont révélées infructueuses,
- lorsque l'excès de bruit est signalé à Monsieur G., celui-ci adopte un comportement agressif,
- les locataires ont été mis en demeure de faire cesser les nuisances et une tentative de conciliation n'a pas abouti.
- Elle ajoute que les locataires ont également procédé à l'échange de leur appartement, en le mettant à disposition de tiers, la consultation du site montre que des personnes ont occupé l'appartement en juillet 2014, septembre 2015, novembre 2015 et que les locataires ont proposé un échange en juillet et août 2016, ce qui contrevient aux dispositions du bail, et que cela justifie la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du locataire.

Madame K. et Monsieur P. exposent que :

- ils sont propriétaires occupants d'un appartement au 2^{ème} étage de l'immeuble situé au XXX depuis novembre 2015. Depuis leur arrivée dans les lieux, ils subissent d'importants et incessants troubles de voisinage excédant les limites des inconvénients normaux de voisinage,
- Madame K. a également été agressée verbalement et menacée par Monsieur G.,
- cela les empêche de jouir sereinement de leur bien, et Madame K. souffre de problèmes de santé liés au stress généré par cette situation,
- l'instauration d'un dialogue avec leur voisin s'est révélé impossible,
- ils ont alerté le syndic et le bailleur de leur voisin, et ont déposé plusieurs mains-courantes au commissariat,
- ils disposent de plusieurs témoignages des troubles subis, et n'ont aucunement manipulé quiconque à cette fin,
- les échanges d'appartements donnent lieu également à des nuisances par les occupants,
- les nuisances ont des conséquences sur leur rythme de vie, ils rentrent le plus tard possible, et sur leur santé, leur vie familiale et professionnelle.

Madame K. et Monsieur P. demandent dès lors au tribunal de :

- débouter Monsieur G. et Madame R. de toutes leurs demandes,
- constater qu'ils s'associent à la demande de résiliation judiciaire du bail de location présentée par la société G.,
- condamner Monsieur G. et Madame R. à leur payer la somme de 8 976 euros correspondant à 30 % d'un loyer mensuel de 1 870 euros, au titre du préjudice de jouissance résultant des nuisances sonores, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- les condamner à payer la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Monsieur G. et Madame R. relèvent que :

- seul un voisin se plaint de troubles de voisinage,
- ils résident dans l'immeuble depuis 2012 et aucun occupant de l'immeuble ne s'est plaint de bruit avant l'emménagement de Madame K. et de Monsieur P. en novembre 2015,
- très rapidement ils se sont plaints de nuisance, sur un mode confinant au harcèlement,
- le trouble de jouissance n'est pas caractérisé et ne justifie pas une mesure aussi disproportionnée que la résiliation judiciaire du bail,
- en absence de trouble de jouissance les voisins doivent également être déboutés.

Ils précisent que :

- ils ont effectivement réalisé un échange de leur appartement à trois reprises, de manière marginale et sans contrepartie financière,
- dès qu'ils ont été avisés par le bailleur que cela contrevenait au bail, ils ont immédiatement résilié leur compte sur le site d'échange,
- la résiliation du bail paraît disproportionnée,
- ils ont deux enfants en bas âge, dont une fille de 4 ans scolarisée dans un établissement spécialisé à proximité de leur domicile.

Monsieur G. et Madame R. sollicitent ainsi du tribunal :

- le débouté de la Société G. de toutes ses demandes,
 - le débouté de Madame K. et de Monsieur P. de l'ensemble de leurs demandes,
 - la condamnation solidaire de la société G. et de Madame K. et de Monsieur P. à leur verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens,
- à titre subsidiaire :
- l'octroi d'un délai de trois ans pour quitter les lieux,
 - la fixation de l'indemnité mensuelle d'occupation à hauteur du loyer contractuel.

MOTIVATION

Sur la résiliation

Par acte sous signatures privées du 16 février 2012, la société G. a consenti un bail d'habitation à Monsieur G. et Madame R. pour un immeuble d'habitation situé à XXX et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2 044 euros.

A l'article 5 des conditions générales du bail, il est précisé : « les lieux seront occupés par le locataire et sa famille. Le locataire devra les occuper honorablement, paisiblement et en bon père de famille. Il s'interdit de céder son droit à la présente location, même à titre gratuit. Il s'interdit également de les sous-louer en totalité ou en partie, nus ou meublés, de se substituer toute personne ou des les prêter même temporairement à des tiers. »

Aux termes de l'article 1728 du code civil, "le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° d'user de la chose louée en bon père de famille (...), 2° de payer le prix du bail aux termes convenus".

Il ressort des propos et des attestations des parties que :

- l'immeuble est mal insonorisé et les occupants entendent régulièrement les bruits provenant des étages inférieurs comme supérieurs,
- l'appartement des défendeurs dispose de moquettes au sol,
- Madame K. est manifestement sensible au bruit en provenance des autres, sans attacher d'importance particulière à son propre comportement et celui de sa famille

- lorsqu'ils peuvent eux-mêmes générer du bruit, (témoignages de ses anciens voisins, pièces 30, 29, 27 des défendeurs),
- ses propres tentatives de dialogues sont vécues comme agressives ce qui est relaté par son ancien voisinage (les mêmes pièces) comme par la garde d'enfants ou l'orthophoniste des défendeurs (les pièces 10 et 11),
 - elle peut se manifester et se plaindre de nuisances alors qu'à ce moment là, il n'en est rien (ces mêmes pièces dans leur intégralité ainsi que trois déplacements de policier ayant constaté l'absence de troubles),
 - l'usage de la guitare électrique par Monsieur G. pour jouer du hard rock n'est attestée par aucun témoin tiers, alors qu'eu égard à la conception de l'immeuble, de nombreux voisins auraient pu le relever.

La vie dans une agglomération dense et dans un immeuble collectif de conception défailante quant à l'insonorisation impose à tout un chacun une tolérance au bruit du voisinage. Mais cela sous condition que ce bruit n'excède pas les inconvénients normaux du voisinage, lesquels doivent donc être relativisés en l'espèce par le défaut d'isolation de l'immeuble, comme par la sensibilité particulière de Madame K., alors que ces éléments se conjuguent pour majorer la sensation d'anormalité vécue par celle-ci y compris quand ce n'est pas le cas. Ainsi, ne peuvent être considérés comme anormaux : l'écoute de la télévision à un niveau normal, les pas des enfants en matinée ou en soirée, les conversations et dîners avec des amis ou relations.

Mais il ressort également des pièces produites par les parties que :

- Madame M. atteste que le 12 juin 2016, elle a entendu « à plusieurs reprises : des nuisances sonores assez régulières et assez fortes pour devoir interrompre une conversation amicale, venant de l'appartement du dessus », « des coups dans le plafond du domicile de Madame K. ressemblant à des courses d'enfant empruntant des trajectoires circulaires dans l'appartement du dessus. Les courses ont été régulières et très sonores en bruit et en impact sur le sol. Devant ce bruit répétitif et incessant nous avons été contraints de quitter l'appartement pour pouvoir tenir une conversation dans des conditions normales ». « Je pense que ces bruits ont été tenus de façon régulière de 10 h 30 à 13 h 10 ».
- Madame M. atteste, sans précision de date, les faits suivants : « bruits de pas et courses incessants dans l'appartement 14 au 2^{ème} étage provenant de chez les voisins du dessus. Ce bruit évoque des enfants qui sautent, courent, ce bruit ne s'arrête jamais pendant le temps passé dans le séjour, une vingtaine de minutes et est très répétitif. »
- Madame B. atteste que le « dimanche 20 novembre 2016 à 8 h 30 du matin j'ai constaté des bruits lourds d'impacts dans le plafond de l'appartement de Madame K. ». « Il s'agissait de bruits de coups donnés dans le plafond de l'appartement provenant de l'étage supérieur (3^{ème} étage). Ces bruits retentissaient à différents endroits de l'appartement (résonnance lourde) et ce pendant 30 minutes ».
- Monsieur S. réside lui-même au 4^{ème} étage de l'immeuble et en connaît les défauts d'isolation. Il atteste que pour lui-même et ses propres voisins « les nuisances que j'enregistre si elles ont bien un caractère quotidien, sont ponctuelles et le plus souvent faibles en niveau sonore. Par contre de ce que j'ai pu en juger, les bruits enregistrés dans le logement de Monsieur et Madame P. sont de nature nettement plus élevée et présentent surtout des périodes à caractères répétitifs. » « Le mardi 6 décembre durant 45 minutes à partir de 19 h 15 j'ai pu effectivement constater des bruits sourds très répétitifs et d'intensité variable en provenance du logement situé au 3^{ème} étage, juste au-dessus de l'appartement ».
- ces nuisances sont également générées par les occupants des locaux qui ont échangé leur appartement avec les défendeurs, cet échange se faisant en totale contradiction avec le bail qui interdit toute cession même à titre temporaire, et les défendeurs n'ayant pas pris la précaution d'inviter les occupants à adopter un comportement adapté à la vie en collectivité alors même que leur annonce aux fins d'échange d'appartement vente à l'intention des familles, la présence d'un lit avec toboggan.

Ces éléments démontrent donc bien l'existence de nuisances sonores excédant les inconvénients normaux de voisinage, par leur caractère répété, par la réalisation de bruits de chutes, manifestement liés à la présence d'un toboggan dans la chambre des enfants, par le fait que ces bruits empêchent de mener une conversation normale dans l'appartement inférieur. Monsieur G. et Madame R. ont ainsi disposé pour leur fils d'un lit en hauteur, agrémenté d'un toboggan, ce qui est inadapté pour un appartement dont l'isolation acoustique est mal-assurée.

Alors que les plaintes sont manifestement liées à un usage récurrent de ce toboggan, n'ont pris aucune disposition pour le retirer alors que cet objet d'agrément et de jeu n'est manifestement pas adapté au logement qu'ils occupent. Ces nuisances, générées de manière répétitives et sans considération pour l'impact qu'elles peuvent avoir pour le voisinage, majorés par les échanges d'appartement constituent donc bien un trouble anormal de voisinage.

Leur caractère répété, à plusieurs moments de la journée, leur permanence dans le temps de 20 à 45 minutes, l'absence de toute mesure destinée à empêcher leur reproduction constituent donc un manquement grave au bail comme à l'article 1728 du code civil et justifie donc de faire application de l'article 1741 du code civil. La résiliation du bail sera prononcée.

Il convient en conséquence de prononcer la résiliation du bail à compter de ce jour, d'ordonner l'expulsion du ou des occupants.

Sur l'indemnité d'occupation

Il convient de fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail, le bailleur ne démontrant aucun préjudice supérieur à la perte de loyer, et ce à compter de ce jour.

Sur les délais pour procéder à expulsion

Les défendeurs sont à jour de leur loyer, ont retiré l'annonce concernant l'échange de leur appartement et justifient de la nécessité de demeurer à proximité de l'école spécialisée adaptée pour l'une de leurs enfants. Ces considérations justifient de leur accorder un délai de 6 mois pour quitter les lieux avant de procéder à expulsion afin de leur permettre de se reloger dans de bonnes conditions pour leur famille, sous réserve du paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

Sur les dommages-intérêts

Les propriétaires du 2^{ème} étage évaluent leur préjudice de jouissance à un tiers de l'équivalent du loyer. Madame K. est la seule à invoquer des conséquences sur son état de santé (anxiété, tension nerveuse, troubles du sommeil, céphalées, irritabilité...). Toutefois les nuisances, en ce qu'elles sont établies au dossier, sont régulières et persistantes pendant plusieurs minutes d'affilées, mais ne sont pas nocturnes. Elles ne gênent pas la vie quotidienne dans l'appartement de manière permanente, mais se sont répétées à plusieurs reprises au cours de l'année 2016. Elles génèrent, chez Madame K. un ressenti qui lui semble permanent. Le trouble de jouissance ainsi subi sera dès lors indemnisé par l'octroi d'une somme de 1 000 euros.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il paraît inéquitable de laisser la Société G. supporter la charge des frais non compris dans les dépens exposés à l'occasion de la présente instance. Une indemnité de 600 euros sera mise à la charge de Monsieur G. et Madame R. Une indemnité de 500 euros sera également mise à leur charge solidaire au profit de Monsieur P. et Madame K.

Sur les dépens

Monsieur G. et Madame R., en tant que partie perdante, seront condamnés solidairement aux dépens.

Sur l'exécution provisoire

La nature de l'affaire permet d'assortir la décision de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort :

Prononce la résiliation du bail conclu entre la société G. et Monsieur G. et Madame R., portant sur les locaux situés à : XXX et ce à compter de ce jour,

Accorde à Monsieur G. et Madame R. un délai de 6 mois pour quitter les lieux à compter de ce jour, sous condition du paiement à son échéance le 1er de chaque mois de l'indemnité d'occupation, et dit qu'à défaut de respecter le paiement régulier de cette indemnité, il sera immédiatement mis fin à ce délai,

Dit qu'à l'issue de ce délai à défaut par Monsieur G. et Madame R. d'avoir libéré les lieux deux mois après la signification du commandement de quitter les lieux prévu par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, la société G. pourra procéder à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique si besoin est et au transport des meubles laissés dans les lieux dans tel garde-meubles qu'il plaira au bailleur,

Condamne Monsieur G. et Madame R. à payer à la société G. une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et des charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail à compter de ce jour jusqu'au départ effectif des lieux,

Condamne solidairement Monsieur G. et Madame R. à payer à Madame K. et Monsieur P. la somme de 1 000 euros de dommages-intérêts pour compenser le trouble de jouissance subi,

Déboute les parties de leurs autres demandes,

Condamne solidairement Monsieur G. et Madame R. à payer à Madame K. et Monsieur P. la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Monsieur G. et Madame R. à payer à la société G. la somme de 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne solidairement Monsieur G. et Madame R. aux dépens,



Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 20 : Pas de toboggan en appartement ! Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine. 4 septembre 2017.

Ainsi jugé et prononcé, en audience publique aux jour, mois et an ci-dessus et signé par Nous, B. R., Président et le Greffier.

Le Greffier

Le Président