

**Fiche n° 37 : L'installation d'une climatisation bruyante en façade d'un immeuble, sans l'autorisation du syndicat des copropriétaires, constitue un trouble manifestement illicite qui doit cesser immédiatement.**



**Ordonnance du tribunal judiciaire de Paris du 3 janvier 2020, n° 19/XXXX.**

Dans une ordonnance du 3 janvier 2020, le tribunal judiciaire de Paris, statuant en référé, a jugé que le fait, pour un copropriétaire, d'installer, sans l'autorisation de l'assemblée générale de copropriété, un système de climatisation bruyant sur la façade côté cour d'un immeuble constituait un trouble manifestement illicite, au sens de l'article 835 du code de procédure civile.

Au regard de l'article 25 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ce copropriétaire était tenu d'effectuer une demande d'autorisation préalable à l'assemblée générale des copropriétaires pour réaliser cette installation en toute légalité.

Les nuisances sonores générées par cette installation privative dans les parties communes de l'immeuble ont été qualifiées à cette occasion de bruits de comportements au sens de l'article R. 1336-5 du Code de la santé publique ne nécessitant pas de calcul d'émergence pour leur objectivation, à l'inverse des bruits ayant pour origine une activité professionnelle visés par l'article R. 1336-6 de ce code.

Le juge des référés a donc pris les mesures propres à faire cesser ce trouble manifestement illicite immédiatement et à l'indemniser.

L'ordonnance est commentée et reproduite en texte intégral ci-dessous.

## I. Présentation de l'affaire

### 1°. Faits

Une copropriétaire, avait installé un système de climatisation à air avec un moteur d'extraction dans les jalousies, constituant la partie extérieure de l'ancien garde-manger de son appartement. Cette installation se situait en façade de l'immeuble, côté cour. Pour ce faire, une des jalousies en bois avait été retirée et remplacée par une platine métallique avec une grille de bouche de ventilation. Lorsque le moteur du système de climatisation était en marche, il en résultait, pour les voisins, une intensité sonore qu'un huissier avait située entre 46 et 52 décibels.

Le trouble de voisinage provoqué par ce système de climatisation était caractérisé, selon les voisins, par un bruit de ronronnement continu, d'intensité constante, entraînant d'importantes nuisances sonores et la nécessité de fermer toutes leurs fenêtres.

### 2°. Procédure

Afin de faire cesser le trouble dont ils s'estimaient victime, ils avaient fait assigner, devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris (ancien tribunal de grande instance), au visa de l'article 835<sup>1</sup> du code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires et la copropriétaire à l'origine des troubles.

Les plaignants demandaient :

1. que la défenderesse soit condamnée, sous astreinte de 1 000€ par jour de retard suivant le 8<sup>ème</sup> jour à compter de la signification de la décision, à déposer, à ses frais, le système de climatisation affectant la façade de l'immeuble ;
2. qu'elle soit condamnée à faire réaliser les travaux nécessaires à sa remise en état ;
3. qu'il leur soit versé la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
4. ainsi que la condamnation des parties succombantes aux dépens (procès-verbal du constat d'huissier) et frais engagés au titre des articles A.444-10 et suivants du code de commerce.

La défenderesse, quant à elle, concluait au rejet de ces demandes, au motif de l'irrecevabilité des demandeurs et du syndicat des copropriétaires du fait que la réglementation sur les bruits de comportements ne serait pas applicable à son installation, estimant qu'il s'agissait de bruits d'origine professionnels dont l'objectivation nécessitait un mesurage acoustique. Elle sollicitait la condamnation des demandeurs à lui verser la somme de 2 400 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Quant au syndicat des copropriétaires, il plaidait également pour une condamnation de la défenderesse, en réparation et en indemnisation, au même titre que les demandeurs. Il sollicitait aussi la condamnation de la défenderesse à lui verser la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

### 3°. Décision du juge

Le juge des référés a déclaré les voisins gênés par le bruit de la climatisation et le syndicat des copropriétaires recevables en leurs demandes. Il a condamné la défenderesse, à déposer, à ses frais, le système de climatisation, à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du mur de l'immeuble côté cour dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision, sous astreinte de 50 € par jour de retard pour une durée maximale de 90 jours. Il l'a condamné aussi à verser aux voisins la somme de

---

<sup>1</sup> Ancien article 809 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile.

2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens comprenant le coût de l'établissement du procès-verbal de l'huissier de justice.

## II. Observations

### A) Un trouble manifestement illicite doit cesser immédiatement et être indemnisé

Concernant le garde-manger, il s'agissait d'une installation donnant sur l'extérieur et qui, avant que ne se généralisent les réfrigérateurs, servait de meuble pour conserver les denrées périssables au frais. De nombreux immeubles parisiens sont équipés de ces installations, qui sont aujourd'hui rénovées ou condamnées par leur propriétaire.

Situés à l'extérieur des logements et souvent en dessous d'une de leurs fenêtres, le statut juridique des garde-mangers est complexe et, souvent méconnu.

Bien qu'ils appartiennent au propriétaire du logement auquel ils sont apposés, toute modification concernant ces installations nécessite l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires en tant qu'elle affecte les espaces communs de la copropriété, ici, en l'occurrence, la façade de l'immeuble.

En l'espèce, le juge des référés a estimé que l'installation de la grille de ventilation dans la partie extérieure persiennée de l'ancien garde-manger aurait dû recueillir l'autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, puisqu'elle se situait sur une partie commune de l'immeuble, au sens de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

D'autre part, cette installation générerait d'importantes nuisances sonores permanentes, constitutive d'une atteinte au règlement de copropriété.

Sur ce point, le juge des référés a rappelé l'obligation de respect, par les copropriétaires, du règlement de copropriété, qui précisait, en l'espèce, que « *les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublé par leur fait* ».

Deux atteintes sont donc qualifiées par le juge : « *une atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble sans autorisation préalable de l'assemblée générale* » et une « *atteinte supposée au règlement de copropriété* ».

Par conséquent, plusieurs violations flagrantes d'une règle de droit, en l'espèce ici le règlement de copropriété et la loi du 10 juillet 1965, sont de nature à qualifier l'installation de trouble manifestement illicite pour le juge des référés, au sens de l'article 835 du code de procédure civile.

### B) Un débat sur la qualification juridique de la nuisance sonore : bruit de comportement ou bruit ayant pour origine une activité professionnelle ?

L'autre enjeu de ce litige résidait dans la qualification juridique de la nuisance sonore pour son objectivation.

Au fil du débat contradictoire, deux thèses s'affrontaient, régies par deux réglementations distinctes : une nuisance sonore qui aurait pour origine une activité professionnelle (article R. 1336-6<sup>2</sup> du code de

---

<sup>2</sup> Anciens articles R. 1334-6 à 11 du code de la santé publique.

la santé publique) et celle qui aurait pour origine des bruits de comportements (article R.1336-5<sup>3</sup> du code de la santé publique).

Les demandeurs avaient opté pour cette seconde thèse, alors que la défenderesse soutenait que le bruit avait pour origine une activité professionnelle.

En effet, le débat se posait, puisque le système de climatisation litigieux était situé sur les parties communes de la copropriété.

Si le juge confirmait l'origine professionnelle de la nuisance sonore, alors le procès-verbal de constat d'huissier réalisé par les demandeurs deviendrait caduc et un véritable mesurage acoustique avec calcul d'émergence devrait être réalisé par un expert acousticien. Cette solution aurait été évidemment favorable à la défenderesse, qui pouvait ainsi se dégager d'une éventuelle responsabilité vis-à-vis des nuisances sonores provoquée par l'installation, l'objectivation de la gêne n'ayant pas été faite.

En l'occurrence, cette solution ne fut pas celle retenue par le juge, puisqu'il estima, à juste raison, que le système de climatisation était celui d'un particulier avec un usage personnel et non celle de la copropriété, qui profiterait à tous les copropriétaires comme le pourrait être une VMC et ce, même s'il était situé sur les espaces communs : *« les développements en défense relatifs aux bruits ayant pour origine une activité professionnelle des articles R.1334-32 et suivants dudit code sont indifférents à la solution du litige, alors que les nuisances allégués résultent à la fois du constat d'huissier et des attestations versées, qui ne sont contredites par aucune attestation adverse ».*

Ainsi, le juge rappelle la responsabilité du propriétaire de l'installation provoquant des nuisances sonores pour le voisinage au sens de l'article R.1336-5 actuel du code de santé publique : *« s'agissant d'un bruit qui n'a pas pour origine une activité professionnelle, sont applicables les dispositions de l'article R.1334-31 du code de la santé publique, selon lesquelles aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité ».*

Par conséquent, les nuisances sonores provenant d'un système de climatisation, qui appartiendrait à un copropriétaire pour son usage exclusif et qui serait installé dans les espaces communs d'un immeuble, ont pour origine des bruits de comportements.

## **Conclusion**

Cette décision s'inscrit dans la ligne jurisprudentielle des tribunaux civils, qui sanctionnent toutes nuisances sonores constitutives de troubles anormaux de voisinage.

Néanmoins, cette décision illustre la possibilité de faire constater un trouble manifestement illicite en matière de nuisances sonores liées à des bruits de comportement. Le juge réaffirme expressément que plusieurs violations des règles de droit encadrant la copropriété, volontaires ou involontaires, de la part d'un copropriétaire, donnent lieu à la qualification de trouble manifestement illicite.

Une fois le trouble manifestement illicite prouvé par les demandeurs et constaté par le juge des référés, celui-ci pourra en ordonner la cessation sous astreinte et la réparation du préjudice qui en découle.

---

<sup>3</sup> Ancien article R. 1334-5 du code de la santé publique.

C'est pourquoi, il est vivement conseillé aux particuliers désireux d'effectuer des travaux sur les parties communes de l'immeuble de se renseigner sur les règles applicables régissant la copropriété, sous peine de voir leurs travaux remis en question et d'être condamnés au versement d'indemnités.

L'ordonnance confirme également qu'un copropriétaire ne peut invoquer l'origine professionnelle de nuisances sonores au seul motif qu'elles proviendraient des espaces communs de l'immeuble, seul l'usage du dispositif bruyant permettant de qualifier l'origine du bruit.

**Christophe SANSON**  
**Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**  
Docteur en Droit (HDR)  
Maître de Conférences  
<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



---

**Mots clés : bruit – parties communes - climatisation – bruit d'origine professionnelle – bruit de comportement – trouble manifestement illicite – astreinte.**

---

**TEXTE INTÉGRAL**



**Sur la décision :**

Référence : TJ Paris, 3 janv. 2020, n° 19/XXXX Juridiction : Tribunal judiciaire de Paris

Numéro(s) : 19/XXXX

**Sur les personnes :**

Avocat(s) : A. L., D. R., M. D., Parties : Syndicat des copropriétaires

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ rendue le 03 janvier 2020 N° RG 19/XXXX**

**DEMANDEURS**

Monsieur Y X [...]

Madame Z X [...]

Représentés par M<sup>e</sup> A. L., avocat au barreau de PARIS – #XXXX

**DEFENDEURS**

Madame A B [...]

Représentée par M<sup>e</sup> D. R., avocat au barreau de PARIS – #XXXX

Syndicat des copropriétaires [...], représenté par son syndic la société R. G. SAS [...]

Représenté par M<sup>e</sup> M. D., avocat au barreau de PARIS – #XXXX

3 copies exécutoires délivrées le :

**DÉBATS**

A l'audience du 13 Décembre 2019, tenue publiquement, présidée par E F, Vice-Président, assisté de C D, Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Vu l'assignation en référé délivrée le 24 juillet 2019 à A B et au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU [...], à la requête de Y X et de Z X, qui demandent, au visa de l'article 809 du code de procédure civile, de l'article R.1334-30 du code de la santé publique, de l'article A.444-10 du code de commerce : – de condamner A B, sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard suivant le 8<sup>e</sup> jour à compter de la signification de la décision, à déposer à ses frais le système de climatisation affectant l'aspect extérieur de la façade de l'immeuble du [...] à Paris 16<sup>e</sup> arrondissement, – de la condamner à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du mur en façade côté cour, – de se réserver la liquidation de l'astreinte, – de condamner A B à leur verser 1.500 euros sur le fondement de

l'article 700 du code de procédure civile, – de la condamner aux dépens comprenant le procès-verbal du constat d'huissier et les frais engagés au titre des articles A.444-10 et suivants du code de commerce en cas d'exécution forcée de la décision, – de rappeler que l'exécution provisoire est de droit,

L'affaire, initialement fixée à l'audience du 14 août 2019, a été renvoyée à l'audience du 13 décembre 2019.

Vu les conclusions récapitulatives en défense de A B, déposées à l'audience du 13 décembre 2019, qui demande, au visa des articles 64 et 809 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, des articles 18 et 25b de la loi du 10 juillet 1965 et des articles R.1336-6 à 11 du code de la santé publique : à titre principal, – de dire les demandeurs et le syndicat irrecevables, à titre subsidiaire, – de débouter les demandeurs et le syndicat, à titre infiniment subsidiaire, – de débouter les autres parties de leurs demandes de dépose sous astreinte du système de climatisation, en tout état de cause, – de condamner les demandeurs à leur verser 2.400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu les conclusions du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU [...], déposées à l'audience du 13 décembre 2019, qui demande, au visa de l'article 809 du code de procédure civile et de l'article 25b) de la loi du 10 juillet 1965 : – de condamner A B à déposer son installation de climatisation et à remettre en l'état antérieur le garde-manger persienné sous astreinte de 200 euros par jour de retard, passé un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision, – de la condamner à lui verser 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens,

Vu les conclusions en réponse de Y X et de Z X, déposées à l'audience du 13 décembre 2019, qui demandent, au visa de l'article 809 du code de procédure civile, de l'article R.1334-30 du code de la santé publique, de l'article A.444-10 du code de commerce : – de condamner A B, sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard suivant le 8<sup>e</sup> jour à compter de la signification de la décision, à déposer à ses frais le système de climatisation affectant l'aspect extérieur de la façade de l'immeuble du [...] à Paris 16<sup>e</sup> arrondissement, – de la condamner à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du mur en façade côté cour, – de se réserver la liquidation de l'astreinte, – de condamner A B à leur verser 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, – de la condamner aux dépens comprenant le procès-verbal du constat d'huissier et les frais engagés au titre des articles A.444-10 et suivants du code de commerce en cas d'exécution forcée de la décision, – de rappeler que l'exécution provisoire est de droit,

A l'audience du 13 décembre 2019, les conseils des parties ont été entendus en leurs observations.

L'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 03 janvier 2020. Pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement.

MOTIVATION En application de l'article 809 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, le président peut, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer. Le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit.

En l'espèce, il faut indiquer :

— que les demandeurs exposent que A B a fait installer un système de climatisation à air avec un moteur d'extraction installé dans les jalousies constituant la partie extérieure du garde-manger ;

— qu'ils versent aux débats un procès-verbal de constat d'huissier du 05 juillet 2019 (pièce 8), dont il résulte notamment la présence d'un coffrage situé en allège de fenêtre et correspondant à un ancien garde-manger, la présence d'un coffrage de moteur de climatisation, le moteur fonctionnant par intermittence toutes les deux minutes durant quatre minutes et engendrant un bruit de ronronnement continu d'intensité constante ;

— que l'huissier relève aussi que l'une des jalousies bois a été retirée laissant place à une platine qui apparaît métallique avec une grille de bouche de ventilation ; qu'il fait état, lorsque le moteur est en marche, d'un niveau sonore entre 46 et 52 décibels pièce ouverte ;

— que les attestations versées en demande relèvent que le système de climatisation génère d'importantes nuisances sonores (attestation d'une résidente d'un immeuble voisin pièce 12, attestation pièce 11) ou entraîne la nécessité de fermer toutes les fenêtres (attestation pièce 13).

Dans ces conditions, il sera constaté :

— que, contrairement à ce qui est allégué en défense, les époux X, copropriétaires, sont recevables à agir en application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, leur assignation développant, outre l'atteinte supposée au règlement de copropriété, le préjudice direct qu'ils estiment subir du fait des nuisances liées au système de climatisation ;



— que le syndicat est également recevable en son action, s'agissant d'un désordre qui affecterait une partie commune ; que, contrairement à ce que fait valoir A B, la demande qu'il forme n'est pas distincte de celle formée au principal par les demandeurs initiaux ;

— que, selon l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 , la réalisation de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble est soumise à l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires ;

— que la présence de la grille de ventilation dans la partie extérieure persienné d'un ancien garde-manger constitue une atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble sans autorisation préalable de l'assemblée générale et donc, partant, un trouble manifestement illicite au sens de l'article 809 du code de procédure civile, relatif à une partie commune, peu important que le garde-manger soit situé dans la cour ; que l'atteinte à la façade suffit à constater l'atteinte aux parties communes, les garde-mangers assurant bien, contrairement aux développements en sens contraire de A B, le clos du bâtiment, la dépose de l'exutoire (pièce 10 de A B) n'étant pas de nature à réparer l'atteinte en cause ;

— que les nuisances sonores sont également établies au regard des éléments rappelés ci-avant ;

— qu'il est rappelé par les époux X et le syndicat, à juste titre, que le règlement de copropriété précise que les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublé par leur fait ;

— que, s'agissant d'un bruit qui n'a pas pour origine une activité professionnelle, sont applicables les dispositions de l'article R.1334-31 du code de la santé publique, selon lesquelles aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité ;

— que, dès lors, les développements en défense relatifs aux bruits ayant pour origine une activité professionnelle des articles R.1334-32 et suivants dudit code sont indifférents à la solution du litige, alors que les nuisances alléguées résultent à la fois du constat d'huissier et des attestations versées, qui ne sont contredites par aucune attestation adverse ;

— que le système litigieux, de par les nuisances sonores démontrées, cause également un trouble manifestement illicite.

Il faut encore préciser qu'il est indifférent qu'aucune décision n'ait été prise lors de la dernière assemblée générale sur la licéité ou l'illicéité de l'installation, que l'attestation médicale produite en défense (pièce 1) ne saurait en toute hypothèse justifier les atteintes au règlement de copropriété et que

l'article 809 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile ne suppose pas la démonstration du caractère urgent de la demande.

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de faire droit à la demande de dépose et de remise en état de la façade, sous astreinte, dans les conditions indiquées au dispositif, sans toutefois qu'il y ait lieu de se réserver l'astreinte.

A B devra verser la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile aux époux X et sera également condamnée aux dépens, étant uniquement précisé qu'ils comprendront les frais de constat d'huissier, les parties étant déboutées du surplus de leurs demandes fondées sur les dispositions de l'article 700.

**PAR CES MOTIFS** Statuant par ordonnance de référé, par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort ;

Disons Y X et Z X et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU [...] recevables en leurs demandes ;

Condamnons A B, à compter d'un délai d'un mois à compter de la signification de la décision, sous astreinte de 50 euros par jour de retard pendant une durée maximale de 90 jours, à déposer à ses frais le système de climatisation et à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du mur en façade côté cour ;

Déboutons les parties de toutes autres demandes, en ce compris la demande tendant à se réserver la liquidation de l'astreinte ;

Condamnons A B à verser à Y X et Z X la somme globale de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboutons les parties de leurs autres demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamnons A B aux dépens, qui comprendront le coût du procès-verbal d'huissier de justice ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire à titre provisoire ;

Fait à Paris le 03 janvier 2020

Le Greffier, Le Président,

C D E F