

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !**



**Jugement du Tribunal judiciaire de PARIS du 5 septembre 2024, RG n° XX/XXXXXY.**

Dans quelles conditions une salle de sport peut-elle être condamnée pour les nuisances sonores qu'elle génère à l'égard des habitants de l'immeuble qui l'abrite ?

Par un jugement du 5 septembre 2024, le Tribunal judiciaire de Paris apporte une réponse nuancée à cette question en condamnant solidairement l'exploitant et le propriétaire des locaux à indemniser les victimes, tout en rejetant leurs demandes de contrôles préventifs pour l'avenir.

C'est sur le fondement juridique du trouble anormal de voisinage et sur la base des conclusions d'un rapport d'expertise judiciaire que le Tribunal judiciaire de Paris a condamné solidairement l'exploitant et le propriétaire des locaux à verser aux victimes 25 000 euros de dommages et intérêts.

Dans cette décision équilibrée, le juge valide les mesures correctives déjà mises en place par la salle de sport tout en refusant de lui imposer un contrôle annuel de ces dispositifs. Il rappelle néanmoins que leur détérioration future pourrait engager à nouveau la responsabilité de l'exploitant.

Ce jugement, obtenu par la SELARL AVOCAT BRUIT, est commenté et reproduit en texte intégral ci-dessous. Il illustre l'application de la théorie des troubles anormaux du voisinage dans le contexte spécifique d'une salle de sport en milieu urbain. Il démontre qu'une salle de sport peut coexister avec

son voisinage, à condition de prendre les mesures techniques appropriées pour limiter les nuisances sonores qu'elle génère à un trouble normal.

## **I. Présentation l'affaire**

### **1°. Faits**

Madame et Monsieur X. étaient propriétaires et occupants d'un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble parisien. Leur logement se trouvait juste au-dessus d'une salle de sport exploitée par la société Y. dans des locaux appartenant à la société Z.

Les époux se plaignaient de nuisances sonores importantes provenant de la salle de sport. Ces nuisances étaient principalement causées par :

- les chutes d'haltères ébranlant la structure de l'immeuble ;
- les impacts des cordes à sauter sur le sol ;
- la musique diffusée lors des cours collectifs ;
- les cris et encouragements des coaches sportifs.

Ces troubles avaient été constatés dès 2016 par des huissiers de justice, bien que les propriétaires affirmaient les subir depuis 2014, date du début de l'exploitation de la salle de sport.

### **2°. Procédure**

Afin de faire établir de manière contradictoire la réalité des nuisances dont ils se disaient victimes, les époux X. avaient sollicité du Président du Tribunal judiciaire de PARIS statuant en référé la désignation d'un expert judiciaire aux fins d'établir la réalité et l'intensité des nuisances acoustiques résultant de l'activité de la salle de sport exploitée par la société Y. et d'objectiver leurs préjudices.

Le Président du tribunal avait, par ordonnance du 4 juillet 2017, fait droit à cette demande, désignant M.V. comme expert judiciaire.

Par la suite, en janvier 2018, les époux X. avaient sollicité une ordonnance commune en assignant en référé la société Z., propriétaire des locaux, afin que l'expertise lui soit opposable, cette initiative étant indispensable pour exiger obtenir une condamnation solidaire par la suite.

À la suite de sa mission, l'expert judiciaire avait, en septembre 2020, déposé son rapport définitif mettant en évidence des nuisances sonores. Il avait notamment constaté, lors de sa visite, « 36 impacts dus aux chutes de masses au sol du rez-de-chaussée qui ébranlaient la structure de l'immeuble »,

précisant que « le niveau sonore atteint lors des impacts était compris entre 40 et 60 dB(A) » avec des « émergences sonores extrêmement importantes dans le logement des demandeurs (jusqu'à 30 dB et plus à 125 Hz) ».

Sur le fondement de ce rapport, les époux X. avaient assigné, en décembre 2021, les sociétés Z. et Y. devant le tribunal judiciaire de Paris. Ils sollicitaient, sous astreinte de 300 € par jour de retard, l'installation et l'entretien de dalles résilientes, la condamnation permanente des fenêtres et l'installation d'un limiteur de pression acoustique pour les sons amplifiés, ainsi qu'un contrôle annuel des équipements. L'expert avait en effet souligné qu'il était « impératif que la société maintienne en place et entretienne et/ou remplace quand il le sera nécessaire les dalles de sol qu'elle avait posées dans les zones haltérophilie et corde à sauter, maintienne en place la condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin et maintienne le réglage constaté du limiteur de la sonorisation ».

Les époux X. réclamaient également l'indemnisation de leurs différents préjudices : 2 000 € chacun au titre du préjudice de santé, les nuisances étant selon l'expert « de nature à irriter, nuire à la concentration intellectuelle et priver les époux X. de la jouissance ordinaire de leur logement », 2 500 € chacun pour le préjudice moral, et 77 315 € au titre du préjudice de jouissance. Ce dernier montant était calculé sur une valeur locative mensuelle de 3 948 €, avec une durée d'exposition moyenne de 5 heures quotidiennes entre 18 h 00 et 23 h 00, « heures de présence certaine en semaine des membres de la famille dans l'appartement. »

Enfin, les demandeurs sollicitaient le remboursement des frais engagés, soit 12 941,64 € pour l'expertise judiciaire, 16 512,72 € d'honoraires d'avocat et 1 680 € de frais d'huissier, pour un total de 18 192,71 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

### **3°. Décision du juge**

Sur le fondement de la théorie du trouble anormal de voisinage admettant que le trouble de l'espèce revêtait ce caractère, le juge, statuant au fond a, par décision du 5 septembre 2024, fait droit, en partie, aux demandes des requérants.

Il a ainsi condamné in solidum les sociétés Y. et Z. à :

- leur verser aux époux X la somme de 25 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance ;
- Verser leur somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- leur rembourser les entiers dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 12 941,64 € ainsi que les dépens de la procédure de référé expertise.

En revanche, le tribunal a débouté les époux X. de :

- leur demande de condamnation concernant la mise en place et l'entretien des dalles de sol, le maintien de la condamnation des fenêtres et le maintien du réglage du limiteur de sonorisation ;
- leur demande d'astreinte pour les travaux et mesures acoustiques ;
- leurs demande indemnitaire au titre du préjudice de santé (2 000 € chacun) et du préjudice moral (2 500 € chacun).

Le tribunal a notamment considéré que les mesures nécessaires à la cessation des nuisances avaient déjà été mises en œuvre par la société Y., exploitante de la salle et qu'il n'était pas démontré que des nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage persistaient.

## I. Observations

### **A) La responsabilité du propriétaire des locaux : une responsabilité indirecte mais nécessaire**

La décision du Tribunal judiciaire de Paris du 5 septembre 2024 est particulièrement instructive en ce qu'elle engage la responsabilité solidaire de la société Z., propriétaire des locaux, aux côtés de l'exploitant de la salle de sport, la société Y. Cette solution, loin d'être anodine, mérite une attention particulière car elle illustre l'étendue des obligations pesant sur les propriétaires en matière de troubles anormaux de voisinage.

Le tribunal fonde sa décision sur un double fondement juridique. D'une part, l'article 1729 du Code civil impose au propriétaire de répondre des agissements de son locataire, une responsabilité qui découle naturellement de son pouvoir de contrôle sur l'usage des locaux loués. D'autre part, la théorie des troubles anormaux de voisinage, consacrée par une jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mars 2005, n° 04-11.279), permet d'engager la responsabilité du propriétaire même lorsqu'il n'est pas l'auteur direct des nuisances. Comme le rappelle régulièrement la Haute juridiction, « le propriétaire des locaux loués répond des troubles anormaux de voisinage causés par son locataire. »

Dans le cas d'espèce, l'expert judiciaire avait souligné que « la nuisance sonore d'une zone de poids libres au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation était bien connue des professionnels. » Cette observation a mis en lumière le fait que le propriétaire ne pouvait ignorer les risques inhérents à ce type d'activité. Malgré cela, la société Z. était restée passive face aux plaintes des époux X. depuis 2016, n'avait pas utilisé son pouvoir de mise en demeure du locataire, et n'avait pas prévu de clauses spécifiques dans le bail concernant les nuisances sonores.

Cette inaction contrastait avec les nombreux leviers dont disposait le propriétaire. Il aurait pu mettre en demeure son locataire de faire cesser les troubles, insérer des clauses restrictives dans le bail commercial, engager des travaux d'isolation phonique, voire, en dernier recours, résilier le bail pour usage non conforme des locaux. L'expert a souligné d'ailleurs dans son rapport que « des solutions techniques adaptées » étaient envisageables, notamment l'installation de dalles résilientes et la condamnation des fenêtres de la salle.

Cette position du tribunal s'inscrit dans la lignée d'une jurisprudence constante, comme l'illustre l'arrêt de la Cour de cassation du 11 mai 2017 (n° 16-14.339). Dans cette affaire, la Haute juridiction avait rappelé que le propriétaire est non seulement tenu d'assurer la jouissance paisible des lieux à son locataire, mais également de veiller à ce que cette jouissance ne cause pas de troubles anormaux aux voisins. Les juges avaient notamment souligné à cette occasion, l'obligation pour le propriétaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser les troubles, sous peine d'engager sa propre responsabilité.

Cette décision rappelle aux propriétaires de locaux commerciaux bruyants qu'ils ne peuvent se retrancher derrière leur qualité de bailleur pour échapper à leur responsabilité. Ils doivent jouer un rôle actif dans la prévention et la cessation des troubles de voisinage, sous peine de voir leur responsabilité engagée solidairement avec leur locataire exploitant.

### **B) Une solution judiciaire équilibrée mais laissant subsister une incertitude sur l'avenir**

Dans cette affaire, le tribunal judiciaire de Paris a, par ailleurs, caractérisé le trouble anormal de voisinage à travers une analyse détaillée des nuisances sonores relevées par l'expert judiciaire, s'appuyant particulièrement sur son rapport lequel a mis en évidence leur caractère excessif et répété.

L'expert judiciaire avait en effet relevé, lors de sa visite du 4 décembre 2017, des nuisances considérables : « 36 impacts dus aux chutes de masses au sol du rez-de-chaussée qui ébranlaient la structure de l'immeuble ». Plus précisément, il notait que « le niveau sonore atteint lors des impacts était compris entre 40 et 60 dB(A) » avec des « émergences sonores extrêmement importantes dans le logement des demandeurs (jusqu'à 30 dB et plus à 125 Hz). » Ces émergences dépassaient largement le seuil de 5 dB(A) retenu habituellement par les instances civiles comme point de départ d'une gêne anormale le jour suivant prévues par les dispositions du Code de la santé publique. La

multiplicité des sources sonores aggravait, par ailleurs, le caractère anormal du trouble. L'expert avait ainsi constaté, lors de sa visite du 27 mars 2019, « plusieurs cris d'un coach encourageant les pratiquants d'un sport » et le 1<sup>er</sup> juillet 2019, « les encouragements d'un coach accompagnés d'une musique électro, les deux étant émis à un niveau sonore très élevé ». Ces bruits étaient particulièrement audibles entre 18 h 00 et 23 h 00, « heures de présence certaine en semaine des membres de la famille dans l'appartement. »

Face à ces troubles caractérisés, le tribunal a condamné in solidum les sociétés Y. et Z. à verser aux époux X. la somme de 25 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance, ainsi que 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Cependant, le tribunal a débouté les époux X. de leurs demandes visant à pérenniser les mesures anti-bruit.

En effet, les demandeurs sollicitaient plusieurs mesures sous astreinte : la mise en place et l'entretien régulier des dalles de sol dans les zones d'haltérophilie, le maintien de la condamnation des fenêtres et de la porte de secours, ainsi que le maintien du réglage du limiteur de sonorisation. Ils demandaient également qu'une société compétente vérifie annuellement l'état des dalles résilientes, avec obligation de les remplacer en cas d'usure. Enfin, ils souhaitaient qu'un bureau d'études techniques spécialisé en acoustique réalise des mesures de contrôle pour s'assurer de l'efficacité des dispositifs.

Le tribunal a cependant rejeté l'ensemble de ces demandes en s'appuyant sur les mesures déjà mises en œuvre par la société Y. pendant la procédure : l'installation initiale des dalles résilientes, la condamnation des fenêtres, et l'installation du limiteur de pression acoustique. Le Tribunal a considéré que ces aménagements constituaient une réponse proportionnée aux nuisances constatées, d'autant plus que les époux X. « ne contestaient pas que les mesures nécessaires à la cessation des nuisances avaient été mises en œuvre. »

Dans un souci d'équilibre entre les droits des riverains à la tranquillité et la pérennité de l'activité commerciale, le tribunal a donc choisi de ne pas imposer de contraintes supplémentaires à l'exploitant, notamment en termes de maintenance et de contrôles réguliers. Cette position se justifie notamment par l'absence de preuve de troubles persistants, la seule attestation produite, celle de leur employée de maison datée du 2 juin 2023, n'étant « pas suffisamment précise » pour démontrer la persistance de troubles anormaux.

Si cette solution peut laisser planer un doute sur la pérennité des mesures anti-bruit en l'absence de contrôle régulier imposé, le tribunal a pris soin de préciser que « le retrait des mesures mises en place ou l'absence de toute maintenance des équipements était susceptible d'engager la responsabilité de la société Y. en cas de réapparition des nuisances ou survenances de nouvelles nuisances. » Ainsi, bien que les époux X. ne pouvaient exiger un contrôle préventif régulier, ils conservaient la possibilité d'agir en justice si les dispositifs anti-bruit venaient à se dégrader et les troubles à réapparaître.

## **Conclusion**

Cette décision du Tribunal judiciaire de Paris s'inscrit dans la lignée jurisprudentielle des juridictions civiles qui, saisies par des riverains victimes de nuisances sonores d'origine professionnelle, cherchent à concilier le droit à la tranquillité et la pérennité des activités commerciales.

Sur la base des conclusions de l'expertise judiciaire, le tribunal a reconnu sans équivoque l'existence d'un trouble anormal de voisinage, caractérisé notamment par la répétition et l'intensité des nuisances sonores d'une salle de sport mal isolée d'un point de vue acoustique. Cette reconnaissance a conduit à la condamnation solidaire de l'exploitant et du propriétaire des locaux.

Pour autant, le Tribunal judiciaire de Paris a fait preuve de mesure dans sa décision. S'il a accordé une indemnisation conséquente aux riverains pour leur préjudice passé, il a refusé d'imposer pour l'avenir des contraintes excessives à l'exploitant, considérant que les mesures déjà mises en place constituaient une réponse proportionnée aux troubles constatés.

Cette solution équilibrée illustre la volonté du juge civil de permettre la coexistence entre activités commerciales et habitat en milieu urbain. Sans nier les droits des riverains à la tranquillité, elle reconnaît les efforts d'adaptation réalisés par l'exploitant tout en lui rappelant sa responsabilité en cas de nouvelles nuisances.

La décision démontre ainsi qu'une réponse judiciaire adaptée peut permettre de résoudre les conflits de voisinage générés par le bruit, sans compromettre la viabilité des activités économiques, dès lors que des mesures techniques appropriées sont mises en œuvre pour limiter ces nuisances.

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



# Avocat **BRUIT**

---

Mots clés : Salle de sport – Nuisances sonores – Trouble anormal de voisinage – Dommages et intérêts  
- Réduction du bruit

## TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

8<sup>è</sup>me chambre 2eme section

N° RG [REDACTED]

N° Portalis [REDACTED]

N° MINUTÉ : ,go

[Extrait des minutes du greffe  
du tribunal judiciaire de Paris](#)

**JUGEMENT**  
rendu le 05 Septembre 2024

Assignation du : 09  
Décembre 2021

### DEMANDEURS

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] PARIS

[REDACTED]  
[REDACTED] PARIS

*représentés par Maître Christophe SANSON de la SELEURL AVOCAT  
BRUIT, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, vestiaire #532*

**DÉFENDERESSES**

**Société** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] PARIS

représentée par [REDACTED] avocat au barreau de  
PARIS, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] PARIS

représentée par [REDACTED] avocat au barreau de  
PARIS, [REDACTED]

Décision du 05 Septembre 2024

5ème chambre 2<sup>ème</sup> section

N° RG [REDACTED] N° Portalis [REDACTED]

### COMPOSITION DU TRIBUNAL

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

assistés de [REDACTED] Greffière lors des débats, et de [REDACTED] lors du prononcé.

### DÉBATS

A l'audience du 13 Juin 2024 tenue en audience publique devant [REDACTED] juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

### JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe  
Contradictoire  
En premier ressort

### EXPOSÉ DU LITIGE

[REDACTED] sont propriétaires et occupants d'un appartement situé au 1er étage d'un Immeuble sis à PARIS ([REDACTED])

Leur appartement est situé juste au-dessus d'une salle de sport à l'enseigne [REDACTED] qui est exploitée par la société [REDACTED] dans des locaux appartenant à la société [REDACTED]

Se plaignant de nuisances sonores, Monsieur et Madame [REDACTED] ont fait dresser un procès-verbal de constat d'huissier le 31 mai 2016.

Par actes des 4 et 11 mai 2016, ils ont par la suite sollicité une expertise en référé au visa de l'article 145 du code de procédure civile devant le président du tribunal de grande instance de Paris, au contradictoire de la [REDACTED] de la société [REDACTED] et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [REDACTED] PARIS ([REDACTED])

Au cours de la procédure de référé, [REDACTED] a indiqué, par des conclusions comportant intervention volontaire, qu'elle était la seule exploitante de la salle de sport mise en [REDACTED]

cause de sorte que la demande dirigée vers la société Guersant Sports ne pouvait aboutir.

Décision du 05 Septembre 2024  
8eme chambre 2eme section

N° RG [REDACTED] N° Portalis [REDACTED]

Par ordonnance du 4 juillet 2017, le président du tribunal de grande instance de Paris a rejeté la demande d'intervention volontaire de la société [REDACTED] et a ordonné la réalisation d'une expertise au contradictoire de la [REDACTED] et du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS [REDACTED] en désignant à cette fin Monsieur [REDACTED]

Le 7 décembre 2017, une ordonnance rectificative a été rendue pour corriger une erreur matérielle en ce que l'ordonnance du 4 juillet 2017 indique, en ses motifs, que la société [REDACTED] sera mise hors de cause et ne reprend pas cette mise hors de cause dans son dispositif.

Par acte du 24 janvier 2018, [REDACTED] et [REDACTED] ont assigné, en référé, la société [REDACTED] devant le président du tribunal de grande instance de Paris afin que la procédure d'expertise en cours puisse lui être rendue commune et opposable en sa qualité de propriétaire des locaux au sein desquels la salle de sport litigieuse est exploitée.

Par ordonnance de référé du 10 avril 2018, le président du tribunal de grande instance de Paris a fait droit à cette demande et a déclaré la procédure d'expertise commune et opposable à la société [REDACTED] en sa qualité de propriétaire des locaux au sein desquels la salle de sport à l'enseigne [REDACTED]

L'expert judiciaire a rendu son rapport le 10 septembre 2020.

Par exploits d'huissier de justice délivré le 9 décembre 2021, [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont assigné au fond la société [REDACTED] ainsi que la société [REDACTED] en ouverture de rapport d'expertise, devant le tribunal judiciaire de Paris afin que ces dernières soient, notamment, condamnées à réaliser les travaux préconisés par l'expert, à indemniser les préjudices subis par les demandeurs et à leur rembourser les frais engagés par eux.

**Par conclusions en réplique notifiées par voie électronique le 9 juin 2023, Monsieur Henri Philippe et Madame Marie Philippe demandent au tribunal de :**

*" Vu les articles R. 1336-1 et suivants du code de la santé publique ;  
Vu les articles R. 571-25 à R. 571-30 du code de l'environnement ;  
Vu l'article 1242 du code civil ;*

*Vu l'article 1729 du code civil ;  
Vu le règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS [REDACTED] ;*

*Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ;*

*Vu le rapport de Monsieur [REDACTED], expert judiciaire, du 10 septembre 2020 ;*

*Vu l'article 514 du Code de procédure civile*

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !**

**Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine.**

**6 décembre 2024**

*DIRE Monsieur et Madame [REDACTED] recevables et bien-fondés en leurs demandes, fins et prétentions ;*

Décision du 05 Septembre 2024

5ème chambre 2ème section

N° [REDACTED]

*DEBOUTER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] au  
RENDEMENT de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] au  
RENDEMENT, in solidum, à la mise en place de l'ensemble des  
mesures validées par l'expert dans son rapport définitif d'expertise, à  
savoir :*

*– la mise en place et l'entretien et/ou le remplacement quand il le sera  
nécessaire des dalles de sol dans les zones haltérophilie et corde 'à  
sauter ;*

*– le maintien de la condamnation des fenêtres des salles de cours sur  
jardin ainsi que le maintien de la porte destinée à l'issue de secours de  
la salle de sport fermée ;*

*– le maintien du réglage constaté du limiteur de la sonorisation de la  
salle RPM.*

*Il conviendra, bien entendu, que ces mesures soient maintenues dans  
le temps de manière pérenne.*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] au  
RENDEMENT, in solidum, à faire réaliser les travaux ci-dessus  
mentionnés dans un délai d'un mois à compter de la signification du  
jugement à intervenir et ce sous astreinte de 300 euros par jour de  
retard, le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] au  
RENDEMENT, in solidum, à faire réaliser par un BET en acoustique  
une mesure acoustique de réception pour s'assurer que les objectifs  
prévus par l'expert dans son rapport définitif d'expertise, à savoir  
l'absence de nuisances sonores pour Monsieur et Madame [REDACTED],  
ont bien été atteints, dans un délai de 15 jours à l'issue des travaux ci-  
dessus mentionnés et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard,  
le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] au  
RENDEMENT à faire vérifier, à leurs frais et par une Société  
compétente, tous les ans et au plus tard le 31 décembre de chaque  
année, les dalles résilientes ainsi installées et à changer ces dalles si  
cela devait s'avérer nécessaire au regard de leur usure et ce sous  
astreinte de 300 euros par jour de retard, le juge se réservant le droit  
de liquider cette astreinte ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] au  
RENDEMENT, in solidum, à verser à Madame [REDACTED] la somme de  
2 000 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice de santé ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] au  
RENDEMENT, in solidum, à verser à Monsieur [REDACTED] la somme  
de 2 000 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice de santé ;*

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !**

**Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine.**

**6 décembre 2024**

*CONDAMNER les Sociétés CDF FITNESS et AESTIAM PIERRE RENDEMENT, in solidum, à verser à Madame PHILIPPE la somme de 2 500 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice moral ;*

Décision du 05 Septembre 2024

5ème chambre 2<sup>ème</sup> section

N° [REDACTED]

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Monsieur [REDACTED] la somme de 2 500 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice moral ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] et [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Monsieur et Madame [REDACTED] la somme de 77315 euros, sauf à parfaire, au titre de leur préjudice de jouissance ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Monsieur et Madame [REDACTED] la somme de 18 192,71 euros, 'sauf à parfaire, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile comprenant les frais d'avocat d'un montant de 16 512,72 euros ainsi que les frais d'huissier de justice d'un montant de 1 680 euros ;*

*CONDAMNER les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Monsieur et Madame [REDACTED] aux entiers dépens comprenant notamment les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 12 941,64 euros ainsi que les dépens de la procédure de référé expertise ;*

*DIRE que les condamnations seront assorties du taux légal à compter de l'assignation*

*DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir "*

**Par conclusions en réponse notifiées par voie électronique le 2 novembre 2022, la société [REDACTED] demande au tribunal de :**

*" Vu les dispositions des articles 1240 et 1241 du Code civil,*

*DIRE ET JUGER les époux [REDACTED] irrecevables et mal-fondés en leurs demandes tendant à voir :*

*– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à la mise en place de l'ensemble des mesures validées par l'expert dans son rapport définitif d'expertise, à savoir :*

*\* la mise en place et l'entretien et/ou le remplacement quand il le sera nécessaire des dalles de sol dans les zones haltérophilie et corde à sauter*

*\* le maintien de la condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin ;*

*\* le maintien du réglage constaté du limiteur de la sonorisation, de la salle RPM. Il conviendra, bien entendu, que ces mesures soient maintenues dans le temps de manière pérenne.*

*– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à faire réaliser les travaux ci-dessus mentionnés dans un délai d'un mois à compter de la signification du*

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !**

**Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine.**

**6 décembre 2024**

*jugement à intervenir et ce sous astreinte de > 300 euros par jour de retard, le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte ;*

Décision du 05 Septembre 2024

8<sup>e</sup> chambre 2<sup>e</sup> section

[REDACTED] Portains 92200 [REDACTED]

– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à faire réaliser par un BEY en acoustique une mesure acoustique de réception pour s'assurer que les objectifs prévus par l'expert dans son rapport définitif d'expertise, à savoir l'absence de nuisances sonores pour Monsieur et Madame [REDACTED] ont bien été atteints, dans un délai de 15 jours à l'issue des travaux ci-dessus mentionnés et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard, le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte ;

– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT à faire vérifier, à leurs frais et par une Société compétente, tous les ans et au plus tard le 31. décembre de chaque année, les dalles résilientes ainsi installées et à changer ces dalles si cela devait s'avérer nécessaire au regard de leur usure et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard, le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte ;

– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Madame [REDACTED] une somme de 2 000 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice de santé ;

– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Monsieur [REDACTED] la somme de 2 000 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice de santé ;

– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Madame [REDACTED] une somme de 2 500 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice moral ;

– condamner les Sociétés [REDACTED] RENDEMENT, in solidum, à verser à Monsieur [REDACTED] la somme de 2.500 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice moral ;

En conséquence, Les

en DEBOUTER,

JUGER que le préjudice de jouissance subi par les époux [REDACTED] ne saurait excéder la somme de 2.158,02 €.

JUGER que les indemnités éventuellement mises à la charge des défendeurs ne porteront intérêts au taux légal qu'à compter du jugement à intervenir.

FAIRE une juste appréciation de ce que commande l'équité en matière d'indemnisation des frais irrépétibles et sur la condamnation aux dépens et STATUER de que, de droit à cet égard ".

La [REDACTED] constitué avocat le 1er mars 2022 mais n'a pas conclu.

Pour l'exposé exhaustif de leurs moyens en fait et en droit, il est renvoyé aux dernières écritures des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 21 novembre 2023.

Décision du 05 Septembre 2024

5<sup>ème</sup> chambre 2<sup>ème</sup> section

L'affaire a été appelée à l'audience de plaidoiries du 13 juin 2024.

À l'issue des débats, les parties présentes ont été informées de la mise en délibéré de la décision au 5 septembre 2024, date à laquelle elle a été prononcée par mise à disposition au greffe.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **1. Sur les nuisances et les responsabilités**

**Monsieur** [redacted] soutiennent que la responsabilité des défenderesses est engagée sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage, de la violation de la réglementation acoustique applicable prévue par le code de la santé publique et le code de l'environnement ainsi que de la violation des dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble et font valoir que

– l'expert a constaté l'existence de troubles importants et incontestables, son rapport définitif d'expertise faisant état d'émergences supérieures aux valeurs des , émergences réglementaires tolérées par la réglementation acoustique applicable,

là réalité et l'intensité des nuisances sonores subies par Monsieur et Madame [redacted] et constatées par l'expert judiciaire ne sont pas remises en cause par la [redacted]

– la responsabilité de la [redacted] peut également être engagée dès lors que cette société a l'obligation de répondre des agissements de son locataire, qu'elle avait ainsi la possibilité de résilier le bail commercial qui la liait à la société Cereos [redacted] conformément aux dispositions de l'article 1729 du code civil et qu'elle n'en a rien fait,

– les nuisances sonores subies par Monsieur et Madame [redacted] et provenant de la salle de sport exploitée sous l'ensemble [redacted] étaient donc constitutives, d'une part, d'une violation de la réglementation acoustique applicable à cet établissement et des dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble et, d'autre part, d'un trouble anormal de voisinage.

**La société** [redacted] qui fait valoir que les demandes de condamnations à faire et d'indemnisation financière sont irrecevables et mal fondées ne fait valoir aucun moyen de fait et de droit pour contester que sa responsabilité soit engagée.

En droit, l'article 544 du code civil dispose " *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*".

Nul ne peut causer à autrui un trouble qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Décision du 05 Septembre 2024

8<sup>e</sup> chambre 2<sup>e</sup> section

N° [REDACTED]

L'action pour troubles de voisinage permet le dédommagement des troubles subis par l'immeuble voisin dans son agrément. En effet, il est de principe que le propriétaire d'un fonds qui cause à son voisin un dommage qui excède les inconvénients normaux de voisinage en est responsable de plein droit et doit le réparer. L'action introduite suppose la réunion de deux-conditions : une relation de voisinage et un trouble anormal. La mise en oeuvre de la responsabilité objective pour troubles anormaux du voisinage suppose la preuve d'une nuisance excédant les inconvénients normaux de la cohabitation dans un immeuble collectif en fonction des circonstances et de la situation des lieux.

Le tiers lésé, qu'il soit propriétaire ou qu'il soit occupant des lieux, dont la jouissance paisible a été troublée, est recevable à diriger indifféremment son action aussi bien contre l'auteur effectif du trouble que contre le propriétaire des lieux où le trouble a trouvé son origine ou sa cause.

Ainsi, la théorie des troubles anormaux du voisinage a vocation à s'appliquer à tous les occupants d'un immeuble en copropriété, quel que soit le titre de leur occupation (3ème Civ., 17 mars 2005, n° 04-11.279).

Des bruits répétés sur une longue durée peuvent constituer un trouble anormal du voisinage, indépendamment du respect des normes en vigueur, la seule infraction à une disposition législative ou réglementaire n'étant pas à elle-seule de nature à établir le caractère excessif du trouble (3ème Civ., 7 janvier 2016, n° 14-24345 ; 2ème Civ., 17 février 1993, n° 91-16.928).

Dès lors qu'un trouble est constaté, le tribunal doit ordonner la cessation du trouble dont il a constaté l'existence (3ème Civ., 5 octobre 2017, n° 16-21.087).

En l'espèce, il ressort des éléments de la procédure et des pièces produites, en particulier du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [REDACTED] du 10 septembre 2020 (pièce n° 19 de Monsieur Philippe [REDACTED] et du procès-verbal de constat du 31, mai 2016 (pièce n° 6 de M. et Mme [REDACTED] que Monsieur et Madame [REDACTED] ont subi des nuisances sonores provenant de la salle de sport exploitée par la société Cere [REDACTED]

L'expert judiciaire indique en effet dans son rapport que lors de sa visite du 4 décembre 2017 au domicile des époux. [REDACTED] pendant sa période d'observation du bruit ambiant, entre 19 h 15 et 19 h 45, il a entendu " *36 impacts dus aux chutes de masses \_au sol du rez-de-chaussée qui ébranlaient la structure de l'immeuble "*.

Il poursuit en précisant que " *le niveau sonore atteint lors des impacts était compris entre 40 et 60 dB(A) et celui du bruit ambiant entre ces impacts (bruit ambiant résiduel) était égal à 30 dB(A) "*

D'après l'expert judiciaire, ses constatations rejoignent en tous points celles réalisées par [REDACTED] huissier de justice mandaté par les époux [REDACTED] le 31 mai 2016.

L'expert judiciaire considère également que " *la montée très brutale du niveau sonore* " était " *un caractère aggravant* ".

Décision du 05 Septembre 2024

5ème chambre 2ème section

Enfin, l'expert judiciaire observe que " lors de la réunion d'expertise du 6 décembre 2017, toutes les parties [avaient] pu constater la réalité de ces nuisances, dont le conseil des Sociétés [redacted] et [redacted], qui admettait que ces bruits constituaient bien une nuisance sonore pour les époux [redacted] et que . des travaux seraient effectivement à prévoir. "

Par ailleurs, le rapport d'expertise établi le 10 septembre 2020 constate des " émergences sonores extrêmement importantes dans le logement des demandeurs (jusqu'à 30 dB et plus à 125 Hz) dans les basses fréquences dépassant très largement le seuil de 5 dB retenu par les instances civiles et à partir duquel un bruit peut-être à l'origine d'un gêne anormale "

Enfin, l'expert judiciaire a constaté le bruit résultant des voix émanant de la salle sport ; ainsi :

– lors de sa visite du 27 mars 2019, entre 19 h 45 et 21 h 00, il a relevé " à plusieurs reprises au fond de l'appartement dans l'une des chambres des filles des demandeurs, plusieurs cris d'un coach encourageant les pratiquants d'un sport "

– lors de sa visite du 1<sup>er</sup> juillet 2019, entre 19 h 45 et 21 h 00, il entendait dans les deux chambres situées au fond de l'appartement ainsi que sur la terrasse sur laquelle elles donnaient, " les encouragements d'un coach accompagnés d'une musique électro ; les deux étant émis à un niveau sonore très élevé "

D'après l'expert judiciaire, " ces bruits étaient à l'origine d'émergences sonores supérieures à 10 dB(A), que ce soit sur la terrasse de l'appartement que dans les chambres donnant sur cette dernière, fenêtre ouverte "

L'expert judiciaire constate que " la plupart des fenêtres de la salle de sport dans laquelle se déroulait un cours de RPM [étaient] ouvertes, ainsi d'ailleurs que celles de la salle située à l'autre extrémité "

Concernant les bruits d'impact des cordes à sauter contre le sol, le rapport d'expertise indique que " ces bruits étaient nettement audibles et que l'émergence sonore dans la bande où était concentrée l'énergie du bruit. (125 Hz) était proche de 10 dB. "

Sont ainsi pleinement caractérisées la matérialité, l'ampleur et l'origine des nuisances sonores, provenant de la salle de sport exploitée par la société [redacted] nuisances portant atteinte à la tranquillité de M. et Mme [redacted] jusqu'au mois de juillet 2019.

Les nuisances sonores sont à tout le moins répétées dans le temps depuis plusieurs années et, au vu des conclusions d'expertise, suffisamment intenses pour constituer un trouble anormal de voisinage.

Ce trouble anormal est de nature à engager la responsabilité tant de la société [redacted] exploitante du local commercial et auteur effectif du trouble que de la [redacted], en

sa qualité de propriétaire des lieux où le trouble a trouvé son origine ou sa cause.

Décision du 05 Septembre 2024  
8eme chambre 2eme section

NO. P. 2024.105. N. P. 2024.105. N. P. 2024.105. N. P. 2024.105.

## 2. Sur les travaux nécessaires pour remédier aux troubles :

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] soutiennent que :

– le rapport définitif d'expertise du 10 septembre 2020 précise que les travaux réalisés ont consisté, " dans la zone dédiée à l'haltérophilie, à disposer au sol deux épaisseurs de dalles résilientes épaisses à base de néoprène, chaque couche possédant sa propre dureté ",

– l'expert a préconisé que cette solution soit décrite précisément et formalisée sur un plan contractuel par un accord entre les parties,

- le rapport d'expertise judiciaire indique que " lors de la réunion d'expertise du 18 juillet 2019, toutes les fenêtres des salles de sport donnant sur le jardin avaient été condamnées et ne pouvaient être ouvertes sans utiliser une visseuse " et que " la sonorisation de la salle RPM était équipée d'un limiteur de pression acoustique dont l'accès aux réglages [n'était] autorisé qu'aux personnes possédant une clef spécifique. ", l'expert avait constaté que " le simple fait de disposer, au sol de la zone concernée par les bruits d'impacts de la corde à sauter des dalles résilientes était de nature à supprimer l'audibilité de ces bruits dans les chambres des enfants de l'appartement des demandeurs",

– le rapport d'expertise judiciaire indique qu'il est impératif que la société [REDACTED] maintienne en place et entretienne et/ou remplace quand il le sera nécessaire les dalles de sol qu'elle a posées dans les zones haltérophilie et corde à sauter, maintienne en place la condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin et maintienne le réglage constaté du limiteur de la sonorisation de la salle RPM ",

– postérieurement au dépôt du rapport définitif d'expertise, la réapparition, de manière irrégulière, de forts bruits d'impact provenant de la salle de sport a été constatée de sorte qu'il semblerait que les défenderesses ne maintiennent pas, de manière continue, les mesures prises pendant la procédure d'expertise ou que les dalles résilientes ainsi installées se soient détériorées à certains endroits.

*Sur le traitement des nuisances sonores provenant des zones " poids libres " et " corde à sauter "*

Ils font valoir que :

– à la lecture du rapport définitif d'expertise, les dalles de sol sont susceptibles de se détériorer dans le temps de sorte qu'un contrôle de ces dalles, et leur remplacement éventuel, doit obligatoirement être envisagé annuellement,

– les nuisances sonores subies seront à nouveau amenées à se manifester avec une intensité toute particulière lorsque les dalles seront usées, étant par ailleurs précisé que ces troubles perdurent au regard de l'attestation de témoin produite.

Décision du 05 Septembre 2024  
8eme chambre 2eme section

*Sur la condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin*

Ils font valoir que :

– d'après l'expert, " les fenêtres des salles de sport [avaient] donc dû être ouvertes de temps à autre, engendrant, en moyenne saison et aux beaux jours, un trouble de voisinage de nature à contrarier la concentration intellectuelle et/ou le repos des enfants dans leurs chambres ",

– c'est la raison pour laquelle l'expert a préconisé, dans son rapport définitif d'expertise, le maintien de la condamnation des fenêtres de la salle de cours sur jardin,

- le maintien des mesures prises par la société [redacted] pendant la procédure d'expertise, est donc nécessaire pour éviter la réapparition des nuisances sonores.

*Sur le maintien du réglage du limiteur de la sonorisation de la salle RPM*

Ils font valoir que :

– l'émission de musique depuis la salle de sport a été à l'origine d'importantes nuisances sonores,

- le rapport définitif d'expertise préconise le maintien du réglage constaté du limiteur de la sonorisation de la salle RPM,

– ils sont donc bien-fondés à solliciter le maintien du réglage constaté du limiteur de la sonorisation de la salle RPM et ce conformément aux préconisations de l'expert.

**La société [redacted] fait valoir que :**

*Sur le traitement des nuisances sonores en provenance des zones " poids libres " et " corde à sauter*

–elle a traité et isolé la zone des poids libres lorsqu'elle avait réaménagé les locaux après leur acquisition,

– le trouble provenait non d'une défaillance des aménagements acoustiques réalisés par la société [redacted] mais d'une faiblesse structurelle de la dalle béton de l'immeuble qui se mettait en résonance,

– avec l'aide de son acousticien, elle a mis en oeuvre dans cette zone deux solutions alternatives pour traiter le désordre,

– ces deux solutions, pérennes toutes deux, ont permis d'atteindre la conformité et de supprimer le trouble généré par cette zone, ce qui a été confirmé par l'expert le 9 juillet 2018,

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !****Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine.****6 décembre 2024**

– les résultats étant quasiment identiques pour les deux solutions testées, elles sont demeurées en place et sont considérées comme définitives puisque depuis leur mise en oeuvre, il n'y a plus de trouble,

Décision du 05 Septembre 2024  
8eme chambre 2' section

- la demande des époux [REDACTED] ne porte pas sur la mise en oeuvre d'une solution correctrice mais sur des dispositions visant à prévenir toute diminution de la qualité acoustique des produits mis en oeuvre, -
- or, le tribunal judiciaire ne peut disposer pour éviter un dommage futur, sauf si celui-ci est certain, ce qui n'est pas le cas à l'espèce,
- rien ne justifie qu'une obligation annuelle, au demeurant peu évidente à mettre en pratique, soit instaurée *ad vitam aeternam* à la charge de la société [REDACTED]

*Sur la condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin*

Elle fait valoir que :

- au cours des opérations d'expertise, et alors que la salle de sport est climatisée, les époux [REDACTED] ont fait état de troubles liés à des bruits de voix (des cris pour être précis), audibles chez eux,
- il s'est avéré qu'à au moins deux reprises les menuiseries extérieures du club donnant sur l'arrière de l'immeuble avaient été ouvertes, alors qu'en raison de la climatisation des locaux, cela était formellement interdit aux utilisateurs de la salle,
- dès qu'elle en a été avisée, la société [REDACTED] a procédé à la condamnation physique des menuiseries, rendant leur ouverture impossible,
- la réalité de la mise en oeuvre de cette mesure, mettant un terme à la nuisance dénoncée, a été constatée par l'expert judiciaire,
- la demande tendant à voir ordonner le " maintien " de la condamnation des fenêtres n'est pas recevable,
- elle vise à prévenir que les menuiseries puissent de nouveau être décôndamnées et rouvertes,
- il s'agit là non de mettre un terme à un trouble existant mais de prévenir un trouble qui n'est pas né.

*Sur le \*".maintien du réglage constaté du limiteur de la sonorisation de la salle RPM "*

Elle soutient que :

- les tests réalisés par l'expert judiciaire ont montré que les équipements mis en oeuvre comportaient un dispositif interne de limitation des émissions sonores, non susceptible d'être shunté ou neutralisé par un utilisateur,
- il n'y avait pas de désordre lié à la sonorisation dont la configuration et la limitation étaient conformes,

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !****Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine.****6 décembre 2024**

– la demande tenant au " maintien " du réglage de cet équipement constitue, là encore, non pas une réparation mais une demande visant à prévenir un éventuel sinistre qui n'est pas advenu et est donc irrecevable.

Décision du 05 Septembre 2024  
8eme chambre 2' section

En l'espèce, pour remédier aux désordres trois types de préconisations sont prises en compte dans le rapport d'expertise judiciaire.

En effet, il ressort des éléments versés aux débats, qu'en cours d'expertise judiciaire, la société [REDACTED] a mis en place des mesures propres à faire cesser les nuisances sous le contrôle de l'expert judiciaire.

Le rapport d'expertise se réfère à ces mesures et confirme que les nuisances ont cessé en indiquant qu'il est impératif que la société [REDACTED]

*"maintienne en place et entretienne et/ou remplace quand il le sera nécessaire les dalles de sol qu'elle a posées dans les zones haltérophilie et corde à sauter ;*

*- maintienne en place la condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin ;*

*- et maintienne le réglage constaté du limiteur de la sonorisation de la salle RPM " (pièce n° 19 de [REDACTED])*

Monsieur et Madame [REDACTED] ne contestent pas que les mesures nécessaires à la cessation des nuisances ont été mises en oeuvre et ne sollicitent pas la mise en oeuvre de telles mesures mais seulement leur maintien.

Monsieur et Madame [REDACTED] ne rapportent pas la preuve que des nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage persisteraient. En effet la seule attestation du 2 juin 2023 de leur employée de maison, indiquant que " A plusieurs reprises cette année, il est arrivé que j'entende des bruits sourds et soudains comme des objets très lourds qui tombent. Quand il fait beau, il est arrivé également que j'entende des cris provenant de la salle de sport depuis les chambres des enfants" (pièce n° 44), n'est pas suffisamment précise pour démontrer la persistance de troubles anormaux du voisinage, étant rappelé que Monsieur et Madame Philippe [REDACTED] vent prétendre à un silence absolu autour de leur propriété, compte tenu de la configuration des lieux et de l'occupation de la zone concernée.

L'ensemble de ces éléments est de nature à démontrer que la société [REDACTED] a pris en compte et remédié aux nuisances conformément aux préconisations de l'expert. Il sera donc constaté que les mesures préconisées ont été prises.

Le tribunal rappelle que le retrait des mesures mises en place (en particulier condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin) ou l'absence de toute maintenance des équipements (en particulier du limiteur de la sonorisation de la salle RPM), entretien des revêtements de la salle de sport (en particulier des dalles de sol) est susceptible d'engager la responsabilité de la société les Cercles de la Forme Fitness en cas de réapparition des nuisances ou survenances de nouvelles nuisances.

Toutefois, le tribunal ne peut faire droit à la demande de Monsieur et Madame [REDACTED] en condamnation sous astreinte de la société Ce [REDACTED]

la Forme Fitness à prendre des dispositions conformes aux préconisations de l'expert et propres à faire cesser les nuisances subies, dès lors que ces dispositions sont désormais effectives.



La Forme Fitness portait atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme,

Décision dti 05 Septembre 2024

8eme chambre 2eme section

19 PC 2014 / Tribunal de Grande Instance de Paris

– les bruits constatés constituaient selon l'expert judiciaire une nuisance sonore de nature à irriter, nuire à la concentration intellectuelle et priver ainsi les époux [redacted] de la jouissance ordinaire de leur logement, étant précisé que ces bruits [étaient] à l'origine d'émergences sonores extrêmement importantes dans le logement des demandeurs (jusqu'à 30 dB et plus à 125 Hz) dans les basses fréquences dépassant très largement le seuil de 5 dB retenu par les instances civiles et à partir duquel un bruit peut-être à l'origine d'un. gêne anormale,

– il en était de même concernant les bruits d'impact des cordes à sauter au sol pour lesquels le rapport définitif d'expertise indique " *ce bruit étranger et incongru dans les chambres des enfants' constituait donc, lors de ses apparitions, une gêne de nature à contrarier leur concentration intellectuelle ou leur repos* " ,

– le simple fait d'avoir eu à supporter, depuis 2014, soit pendant plus de 9 ans, de telles nuisances sonores; ainsi que la frustration de ne pas avoir pu jouir paisiblement de leur bien immobilier seront autant d'éléments à prendre en considération dans la quantification des préjudices subis par Monsieur et Madame [redacted]

*Sur le préjudice moral et le prejudice de santé*

**Monsieur [redacted] et Madame [redacted]** font valoir que :

- par lettre valant dire n° 5, valant dire récapitulatif, du 12 juin 2020, ils avaient demandé à l'expert de bien vouloir indiquer, dans son rapport définitif d'expertise, que les nuisances sonores provenant de la salle de sport litigieuse, et constatées par l'expert judiciaire, étaient " *de nature à dégrader leur santé, justifiant ainsi une indemnisation au titre de leur préjudice moral ainsi que de leur préjudice de santé* " ,

– en outre, l'ordonnance de référé rendue par le tribunal de grande instance de Paris le 4 juillet 2017 avait confié le soin à l'expert de " *fournir tous les éléments de nature à permettre ultérieurement à la juridiction saisie d'évaluer les préjudices de toute nature, directs ou indirects, matériels ou immatériels résultant des nuisances, notamment le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état* " ,

- Monsieur et Madame [redacted] ont subi et continuent de subir, depuis 2014, d'importantes nuisances sonores liées à l'exploitation de la salle de sport à l'enseigne [redacted]

– ils subissent donc nécessairement, tant sur leur état physique que psychique, les conséquences néfastes de ces, nuisances sonores,

– ces nuisances sonores ont été constatées par plusieurs attestations de témoins, par un procès-verbal de constat d'huissier de justice et par l'expert judiciaire,

– elles résultent également la procédure que les demandeurs ont été contraints d'engager pour les faire cesser,

– elles ont eu un impact sur la santé de Monsieur et Madame **Philippe**

Décision du 05 Septembre 2024  
8<sup>e</sup> chambre 2eme section

179 D.C.2024/16700  
[REDACTED] - B/T/G-CALSON

*Sur le préjudice de jouissance*

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] font valoir que :

– la société [REDACTED] ne nie pas l'existence du préjudice de jouissance qu'ils ont subi (aveu judiciaire),

– la société [REDACTED] a eu, a minima, connaissance de la matérialité du trouble lors de l'introduction de la procédure de référé expertise pour laquelle cette dernière société est intervenue volontairement à l'instance,

- or, l'assignation en référé expertise a été délivrée dans le courant du mois de mai 2017,

- avant l'engagement de la procédure de référé, ils n'avaient pas manqué de prendre contact avec la société [REDACTED] à plusieurs reprises et directement ainsi que par SMS, pour mettre fin aux nuisances sonores ci-dessus mentionnées,

- le rapport définitif d'expertise prend le soin de préciser que " *la nuisance sonore d'une zone de poids libre au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation était bien connue des professionnels de la salle de sport puisque le problème était récurrent* ",

– les nuisances sonores subies prennent également la forme de bruits aériens liés aux cris et voix des coachs ainsi qu'à la diffusion de musique,

– les nuisances sonores constatées par l'expert judiciaire l'ont été le 1<sup>er</sup> juillet 2019, soit plus de 16 mois après les travaux réalisés par la société Cercles de La Forme Fitness et relatifs aux dalles acoustiques,

– la société [REDACTED] ne saurait donc sérieusement être fondée à soutenir que le préjudice de jouissance de Monsieur et Madame [REDACTED] ne pourrait être calculé que sur la période allant du 6 décembre 2017, jour de la première réunion d'expertise, au mois de mars 2018, date à laquelle les dalles acoustiques ont été installées,

– ils ont fait réaliser une estimation de la valeur locative mensuelle de leur bien, estimée, en moyenne, à la somme de 3 948 euros, soit 131,60 euros par jour,

- ils ont subi des nuisances sonores quotidiennes pour un équivalent moyen de 5 heures par jour, sept jours sur sept et ce depuis 2014, étant néanmoins précisé qu'en raison de la situation sanitaire et des mesures de confinement ordonnées par le gouvernement, la salle de sport litigieuse a été fermée durant 8 mois entre l'année 2020 et l'année 2021,

–le rapport définitif d'expertise indique que l'estimation de l'apparition des troubles à 5 heures par jour " *paraissait acceptable sachant que c'est celle courant de 18 h 00 à 23 h 00, heures & présence certaine en semaine des membres de la famille PHILIP [REDACTED] département* ",

Décision du 05 Septembre 2024  
8<sup>e</sup> chambre 2<sup>e</sup> section

– leur trouble de jouissance s'élève, par conséquent, à la somme. de 77 315 euros et correspond à la valeur locative journalière de leur appartement multipliée par 6,25, soit le nombre de jour où ils subissent, en continu, les nuisances dans un mois, le tout multiplié par 94, soit le nombre de mois depuis lesquels ils subissent ces nuisances et tenant compte de la période de fermeture administrative de l'établissement en raison des mesures de confinement.

*Sur les préjudices de santé et sur le préjudice moral, la société [REDACTED] fait valoir que :*

- les demandes formées à hauteur de deux fois 2.000 € pour chacun d'eux par les époux [REDACTED] n'ont fait l'objet d'aucun débat contradictoire au cours de l'expert judiciaire,

– aucun élément ne justifie les indemnisations sollicitées.

*Sur le préjudice de jouissance, la société [REDACTED] fait valoir que :*

– l'expert judiciaire a commis une erreur en ce qui concerne la durée à prendre en compte,

– elle n'a eu connaissance de la matérialité du trouble (sans en connaître l'origine) qu'à l'occasion de la réunion d'expertise qui s'est déroulée le 6 décembre 2017,

- en mars 2018, elle a reçu et mis en oeuvre dans le local les dalles acoustiques qui ont permis de mettre un terme au trouble en provenance de la zone " poids libre ", dont le résultat a été validé par l'expert le 9 juillet 2018,

– elle a donc mis tout au plus 3 mois et 24 jours pour mettre un terme à la source principal; et presque exclusive, de trouble allégué par les époux Philippe,

– comme le relate l'expert, le phénomène de perception de cris ou de musique était la conséquence de l'ouverture intempestive, mais ponctuelle, des fenêtres extérieures du club, problème auquel il a été définitivement mis un terme,

- eu égard au montant journalier retenu par l'expert judiciaire l'indemnisation du trouble anormal de jouissance devrait être limitée à 2.158,02 C.

En l'espèce, les pièces versées aux débats par Monsieur et Madame [REDACTED] (attestations de témoins, procès-verbal de constat d'huissier de justice) ne permettent pas d'établir que les nuisances sonores ont eu un impact sur leur santé.

Monsieur et Madame [REDACTED] ne produisent en effet aucun élément de preuve de nature à justifier le préjudice moral et le préjudice de santé dont ils font état pour chacun d'eux.

Décision du 05 Septembre 2024

8<sup>e</sup> chambre 2<sup>e</sup> section

N° R [REDACTED] W-B7G-CALCM

En particulier, ils ne démontrent pas les " *conséquences néfastes* " que les nuisances subies auraient occasionné à leur état physique et psychique, s'agissant en l'espèce de nuisances sonores non permanentes et ne remettant pas en cause l'habitabilité du logement, de nature, selon le rapport d'expertise judiciaire, seulement " *à irriter* " à perturber uniquement, le " *repos* ", la " *concentration intellectuelle* " et " *à priver les époux [REDACTED] de la jouissance ordinaire de leur logement* " (pièce n°19 de M. et Mme [REDACTED])

Au regard de ces éléments, Monsieur et Madame [REDACTED] devront être déboutés de leurs demandes indemnitaires formées au titre du préjudice moral et du préjudice de santé, qui ne sont justifiées ni dans leur principe, ni dans leur quantum.

S'agissant du préjudice de jouissance, l'avis de l'expert judiciaire est le suivant :

" 8.2. *Estimation du préjudice.*

*Les époux [REDACTED] produisent une attestation de la valeur locative mensuelle de leur appartement (VOIR PIÈCE DEM 23), soit 3948 euros, soit 129,79 €/jour en moyenne annuelle.*

*Par 'ailleurs, il convient de pondérer cette valeur en tenant compte du fait que tous les occupants de l'appartement ne peuvent être concernés par la nuisance sur toute sa surface : nous proposons un coefficient d'abattement de 30 %.*

*Le montant du préjudice journalier pourrait donc être estimé à 129,79 X 5/24 x 0,7 soit 18,93 €/j*

○ *En retenant la période alléguée par les époux [REDACTED], cela conduirait à un préjudice d'un montant égal à 18,93 € x 1553-J soit 29398 €.*

○ *En retenant la période alléguée par la société, [REDACTED] cela conduirait à un préjudice d'un montant égal à 18,93 € x 7541 soit 14273 €*

*Nous laisserons le Tribunal apprécier, sachant :*

○ *Que contrairement à ce que prétend la société [REDACTED], l'immeuble litigieux possède les caractéristiques ordinaires d'un immeuble construit en béton.*

○ *Que la nuisance sonore d'une zone de " poids libres " au RdC d'un immeuble d'habitation est bien connue des professionnels de la salle de sport. Le problème est récurrent.*

○ *Qu'a contrario la société [REDACTED] n'a pas cherché à minimiser le trouble des époux [REDACTED] quand elle en a eu connaissance et a rapidement mis en oeuvre les mesures qui s'imposaient " (pièce n°19 de M. et [REDACTED])*

Le rapport d'expertise judiciaire indique également que l'estimation de l'apparition des troubles à 5 heures par jour est " *acceptable sachant que c'est celle courant de 18 h 00 à 23 h 00, heures de présence certaine en semaine des membres de la famille [REDACTED] dans l'appartement* ".

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !****Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine.****6 décembre 2024**

Monsieur et Madame Philippe prétendent subir des nuisances depuis 2014, date à laquelle la société Cercles de la Forme Fitness a débuté son exploitation des lieux. [redacted]

Décision du 05 Septembre 2024

5ème chambre 2ème section

N° [REDACTED]

Au regard des pièces versées aux débats, les nuisances sonores subies sont établies depuis le procès-verbal de constat d'huissier le 31 mai 2016 (pièce n°6 de M. et Mme [REDACTED]).

Les seuls échanges de sms entre le 22 septembre 2014 et le 24 mai 2016 versés aux débats ne permettent pas d'établir dès 2014 l'existence de nuisances sonores dans une ampleur telle qu'ils constituent un trouble anormal du voisinage (pièce n° 46 de M. et Mme [REDACTED]).

Dans ces conditions, le tribunal considère, dans le cadre du pouvoir souverain d'appréciation des éléments de preuve qui lui sont soumis, que les nuisances remontant à l'année 2016.

Les nuisances ont persisté, dû moins partiellement, même si elles ont été moindre, jusqu'en juillet 2019, malgré les mesures mises en place par la société [REDACTED] La Forme Fitness.

En effet, et comme le soutiennent à juste titre, Monsieur et Madame [REDACTED] les nuisances sonores constatées par l'expert judiciaire l'ont été le 1er juillet 2019, soit plus de 16 mois après les travaux réalisés par la société [REDACTED] et relatifs aux dalles acoustiques.

Lors de ses constatations, l'expert judiciaire n'a pas considéré que les nuisances sonores persistantes n'étaient pas d'une intensité suffisante pour caractériser un trouble anormal du voisinage, de sorte que la persistance du trouble jusqu'en juillet 2019 est établie.

Monsieur et Madame [REDACTED] ont donc subi des nuisances sonores pendant une durée de près de trois ans et demi.

Compte tenu des conclusions de l'expert judiciaire, qui indique s'agissant de la valeur locative de l'appartement de Monsieur et Madame [REDACTED] : *il convient de pondérer cette valeur en tenant compte du fait que tous les occupants de l'appartement ne peuvent être concernés par la nuisance sur toute sa surface : nous proposons un coefficient d'abattement de 3,0% "*, le montant du préjudice journalier estimé à  $129,79 \times 5/24 \times 0,7$  soit 18,93 € / J, validé par l'expert judiciaire, doit être retenu.

Au regard de la durée des nuisances, le préjudice de jouissance est estimé par le tribunal à la somme de 25.000 euros.

En conséquence, Monsieur Henri [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront déboutés de leurs demandes de condamnation in solidum des sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à leur verser la somme de 2 000 euros à chacun, sauf à parfaire, au titre de leur préjudice de santé et la somme de 2 500 euros, à chacun, sauf à parfaire, au titre de son préjudice moral ;

Les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] seront condamnées in solidum à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de **25.000 euros** à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance.

Décision du 05 Septembre 2024

8eme chambre 2eme section

N° [REDACTED]

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande non fondée en fait et en droit tendant à ce que cette condamnation soit assortie du taux légal à compter de l'assignation, s'agissant au surplus d'une créance indemnitaire d'une créance indemnitaire ne produisant intérêts moratoires que du jour de sa fixation judiciaire (article 1231-7 du Code civil).

#### **4. Sur les demandes accessoires**

##### *- Sur les dépens*

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En application de l'article 695, 4° du même code, les honoraires de l'expert judiciaire sont compris dans les dépens.

Il sera rappelé que les dépens n'incluent pas les frais de procès-verbal de constat, qui sont des frais irrépétibles.

Compte tenu du sens de la présente décision, les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] seront condamnées *in solidum* au paiement des entiers dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 12 941,64 euros ainsi que • les dépens de la procédure de référé expertise ayant préparé la présente instance dont le tribunal est saisi (ex. : Civ. 3ème, 17 mars 2004, n° 00-22.522).

##### *- Sur les frais non compris dans les dépens*

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sollicitent à ce titre la somme de 18 192,72 euros, sauf à parfaire, au titre de l'article 700 du code de procédure civile comprenant les frais d'avocat d'un montant de 16 512,72 euros ainsi que les frais d'huissier de justice d'un montant de 1 680 ainsi qu'aux entiers dépens comprenant, notamment, les frais d'expertise d'un montant de 12 951,64 euros ainsi que les dépens de la procédure de référé expertise.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le tribunal condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à

l'autre la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Les frais d'avocat font partie des frais irrépétibles c'est à dire des frais qui ne sont pas remboursés par la partie perdante au titre des dépens limitativement énumérés par l'article 695 du code de procédure civile.

Décision du 05 Septembre 2024

e" chambre 2<sup>e</sup>me section

N° [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Leur indemnisation repose sur l'équité, comme il a été rappelé.

Par principe, le tribunal alloue à ce titre une somme correspondant aux frais réellement engagés, à partir des justificatifs produits par les parties, ou, en l'absence de justificatif, à partir des données objectives du litige (nombre de parties, durée de la procédure, nombre d'écritures échangées, complexité de l'affaire, incidents de mise en état, mesure d'instruction, etc.).

Par exception et de manière discrétionnaire, le tribunal peut, considération prise de l'équité ou de la situation économique des parties, allouer une somme moindre, voire dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, l'équité commande de condamner in solidum au titre des frais irrépétibles les sociétés [REDACTED] Pierre Rendement à verser la somme de **5.000 euros** à Monsieur [REDACTED]

*- Sur l'exécution provisoire*

Aux termes des articles 514 et suivants du code de procédure civile, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 et applicable aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire.

Les parties seront déboutées du surplus de leurs demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes plus amples ou contraires.

**PAR CES MOTIFS,**

**DIT** que tant la [redacted] exploitante du local commercial et auteur effectif du trouble, que la SCI Aesti [redacted] en sa qualité de propriétaire des lieux où le trouble a trouvé son origine ou sa cause, ont engagé leur responsabilité pour trouble anormal du voisinage ;

**DEBOUTE** Monsieur [redacted] et Madame [redacted] de leurs demandes de condamnation *in solidum* des sociétés [redacted]

- la mise en place et l'entretien et/ou le remplacement quand il le sera nécessaire des dalles de sol dans les zones haltérophilie et corde à

**Le tribunal, statuant par un jugement contradictoire, en premier ressort, après débats en audience publique et par mise à disposition au greffe,**  
sauter ;

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !**

**Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine.**

**6 décembre 2024**

Décision du 05 Septembre 2024  
sème chambre 2' section  
N° [REDACTED]

- le maintien de la condamnation des fenêtres des salles de cours sur jardin ainsi que le maintien de la porte destinée à l'issue de secours de la salle de sport fermée ;
- le maintien du réglage constaté du limiteur de la sonorisation de la salle RPM ;

**DEBOUTE** Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] leurs demandes de condamnation *in solidum* des [REDACTED]

- à faire réaliser sous astreinte les travaux ci-dessus mentionnés,
- à faire réaliser sous astreinte par un BET en acoustique une mesure acoustique de réception pour s'assurer que les objectifs prévus par l'expert dans son rapport définitif d'expertise, à savoir l'absence de nuisances sonores pour Monsieur et Madame [REDACTED] ont bien été atteints,
- à faire vérifier, sous astreinte, à leurs frais et par une société compétente, tous les ans et au plus tard le 31 décembre de chaque année, les dalles résilientes ainsi installées et à changer ces dalles si cela devait s'avérer nécessaire au regard de leur usure ;

**CONDAMNE in solidum** les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de **25.000 euros** à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance ;

**DEBOUTE** Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes indemnitaires formées au titre du préjudice de santé et du préjudice moral ;

**CONDAMNE in solidum** les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] aux entiers dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 12 941,64 euros ainsi que les dépens de la procédure de référé expertise ;

**CONDAMNE in solidum** les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de **5.000 euros** par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

**DIT** n'y avoir lieu à assortir les condamnations susvisées du taux légal à compter de l'assignation ;

**RAPPELLE** que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit ;

**DEBOUTE** les parties du surplus de leurs demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes.

Fait et jugé à Paris le 05 Septembre 2024.



a) d) u)  
- a l a ) --(.5 0 2  
CD e (1) ..... 16 C.  
Y a) n e D 0 a) 0  
ca ta coe. 22 r c)  
40 ai C 0  
0.0 cr ar ta a) e  
0. -- 40 C  
..L er el 472^, (3 E \*Fa  
43 q i x. 9 : 8 t a)  
2. e ... - 15. 132  
Y 5 = % -- a € ..  
(E v E . cr. 0  
' 0 3 c m , . . . - E ' e s v  
o 6 t l cl. y ci) ro 2 -- a  
w -itu -0

**Fiche n° 57 : Au secours ! La salle de sport fait trop de bruit !**  
**Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau**  
**des Hauts-de-Seine.**  
**6 décembre 2024**

La Greffière

