

FICHE C2 : DESORDRES ACOUSTIQUES IMMOBILIERS

(Fiche à jour au 18 mai 2015).

Depuis 60 ans, la réglementation impose aux constructeurs de logements neufs le respect d'exigences minimales en termes d'isolation acoustique destinées à protéger leurs occupants contre le bruit. Cette réglementation s'est renforcée au fil du temps.

La plupart des sources de bruit sont aujourd'hui concernées :

- bruits aériens (bruits de voix, musique) ;
- bruits d'impacts (bruits de pas, de chocs, de déplacements de meubles) ;
- bruits d'équipements collectifs ou individuels (ascenseurs, chaudières, climatisation) ;
- bruits provenant de la voie publique (bruits des infrastructures de transports terrestres).

Les normes d'isolation acoustique ne sont pas les mêmes selon le lieu où le bruit est perçu : pièces principales, pièces de service ou pièces humides.

Dans l'ancien, c'est-à-dire pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré :

- avant le 25 octobre 1955 : aucune norme acoustique ne s'applique ;
- entre le 25 octobre 1955 et 30 juin 1969 : l'article 2, dernier alinéa du Décret n° 55-1394 du 22 octobre 1955 (*J.O.* du 25 octobre 1955, p. 10555) prévoit seulement qu'« un isolement sonore suffisant, compte tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces de l'habitation » ;
- entre le 1^{er} juillet 1970 et le 31 décembre 1995 : l'arrêté du 14 juin 1969 (*J.O.* du 24 juin 1969, p. 6443) pris pour l'application du décret n° 69-596 du même jour (*J.O.* du 15 juin 1969) impose des exigences pour les planchers, les cloisons séparatives et les équipements ;
- entre 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1999 : deux arrêtés du 28 octobre 1994 (*J.O.* du 25 novembre 1994, p. 16693 et s. et p. 16695) mettent en place avec la « Nouvelle Réglementation Acoustique » (NRA) des normes d'isolation acoustique renforcées.

Dans le neuf, c'est-à-dire pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré depuis le 1^{er} janvier 2000, les constructeurs de logements doivent respecter la NRA 2000 mise en place par deux arrêtés du 30 juin 1999 (*J.O.* du 17 juillet 1999, p. 10658 et s. et p. 10660).

La réglementation impose à ce titre notamment :

- un niveau limite maximal de 58 dB (A) entre les appartements pour la transmission des bruits d'impact ;
- un niveau limite maximal de 35 dB (A) dans les pièces d'habitation pour le bruit engendré par un appareil individuel de chauffage ou de climatisation.

Si cette réglementation vise, en premier lieu, les constructions neuves, la jurisprudence a tendance à l'appliquer aussi à certaines opérations de rénovation. Les normes applicables aux constructions nouvelles peuvent ainsi régir les opérations de rénovation dans l'ancien, dès lors que ces rénovations s'avèrent importantes (Cass., 3^{ème} civ., 12 fév.1997, M. Daniel Jan, *R. D. imm.* 1997, p. 239 ; C.A. Lyon, 12 oct. 1999, Maret, *Juris-Data* n° 043925), c'est-à-dire lorsque « *l'importance du chantier atteste d'un réaménagement général de l'immeuble* » ou lorsque les travaux de réhabilitation « *sont d'envergure* ». Il en est ainsi des opérations de rénovation lourde consistant à transformer un ancien hôtel en logements à usage d'habitation, le juge considérant que ces opérations sont assimilables à la construction de logements neufs soumis à la réglementation en matière acoustique (C.A. Paris, 16 mai 2014, Madame Marie-Thérèse A, *Juris-Data* n° 010786).

Le respect de ces normes réglementaires est apprécié «*in abstracto*» en fonction d'un usage normal du logement et non pas subjectivement, en fonction du mode de vie des occupants. Ainsi, le fait que l'occupant d'un logement invoque une sensibilité particulière aux bruits et des conditions de vie spécifiques (volonté de laisser les portes ouvertes pour surveiller les enfants) est sans influence sur les calculs opérés pour déterminer si les normes réglementaires sont respectées (Cass., 3^{ème} civ., 25 janv. 2011, Epoux X., n° 10-30201).

Certains de ces bruits font l'objet d'une étude spécifique de cet ouvrage (V. fiche D. 3 : Bruits d'impacts et fiche D.4 : Equipements collectifs).

Par ailleurs, la loi du 4 janvier 1978 a institué, en matière acoustique, un régime particulier de responsabilité concernant les bâtiments à usage d'habitation. Ce texte, codifié à l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, prévoit que « *les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil [...]* ».

Selon ce texte, le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de la construction à ces exigences phoniques pendant un an à compter de la prise de possession du bien (ce délai était de six mois avant la loi du 31 décembre 1992). Pour suspendre la prescription d'un an, le premier occupant n'a d'autre solution que d'assigner (même en référé) le promoteur-vendeur qui serait resté sourd à ses réclamations, une lettre recommandée avec avis de réception postal étant insuffisante.

S'ajoute à cette garantie de parfait achèvement la garantie décennale des constructeurs qui permet à l'acquéreur d'agir contre le constructeur, dans un délai de 10 ans, lorsque les défauts de l'isolation acoustique constatés rendent l'immeuble impropre à sa destination.

Ces défauts d'isolation acoustique sont ainsi susceptibles d'entraîner la responsabilité des constructeurs sur différents fondements (I), et concernent les divers intervenants dans l'acte de construire (II), mais également, pour une part moindre, les occupants d'un appartement (III).

I. - QUELS SONT LES FONDEMENTS DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS ?

Les maîtres d'ouvrage de bâtiments d'habitation dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2013 doivent désormais fournir à l'achèvement des travaux, à l'autorité ayant délivré l'autorisation de construire, une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique. L'objectif est ici de permettre au maître d'ouvrage de s'assurer de la prise en compte de la réglementation acoustique en vigueur (**A**).

Malgré cette attestation, les constructions peuvent se révéler insuffisantes en matière d'isolation acoustique. Dans ce cas, il est possible, comme cela a toujours été le cas par le passé, de voir la responsabilité des constructeurs engagées : pour non-respect des normes minimales légales d'isolation acoustique (**B**), en raison l'impropriété de l'immeuble à sa destination (**C**), ou encore, pour un défaut de conformité de l'immeuble aux stipulations contractuelles (**D**).

A. - Rôle de l'attestation acoustique dans la prévention des désordres

L'obligation d'attestation acoustique est définie par le décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 (codifié aux articles R. 111-4-2 et s. du Code de la construction et de l'habitation) et par l'arrêté du 27 novembre 2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs (*JO* n° 0294 du 18 décembre 2012 p. 19883)

La rédaction de ce document s'appuie sur des constats effectués en phase d'études et de chantier ainsi que, pour les opérations d'au moins dix logements, sur des mesures acoustiques réalisées à l'achèvement des travaux.

L'attestation doit contenir, au minimum, les informations figurant dans le modèle de l'annexe I de l'arrêté du 27 novembre 2012. Elle vérifie notamment :

- l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur ;
- l'isolement acoustique entre locaux ;
- le niveau du bruit de choc ;
- le niveau de bruit des appareils individuels de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude ;
- le niveau de bruit de l'installation de ventilation mécanique ;
- le niveau de bruit des équipements collectifs du bâtiment (hors ventilation mécanique) ;
- etc.

B. - Responsabilité légale pour inobservation des normes acoustiques minimales réglementaires

La garantie de parfait achèvement est due, dès lors que les normes minimales d'isolation acoustique n'ont pas été respectées (C.A. Lyon, 9 sept. 2014, M. Dumonteil, *Juris-Data* n° 024778).

Ce délai d'un an, dont dispose le premier acquéreur depuis la prise de possession de son appartement à l'encontre des constructeurs étant extrêmement court, la jurisprudence l'a assoupli en admettant que l'acquéreur fasse également jouer la garantie décennale des constructeurs lorsque les défauts d'isolation acoustique rendent l'immeuble impropre à sa destination (Cass., 3^{ème} civ., 20 fév. 1991, M. Serge Delaire, *D.* 1991, jurispr. p. 556, note R. Martin ; *R. D. Imm.* 1991, p. 350 ; *Gaz. Pal.* 1991, 1, pan. Jurispr. p. 149, *Bull. civ.* III, n° 61 ; *Rev. Administrer*, juill. 1991, p. 28, note Ph. Dubois, *Resp. civ. Et assur.* 1991, *comm.* n° 186 ; C.A. Paris, 17 avr. 2015, SA AXA FRANCE IARD, *Juris-Data* n° 009144). Ainsi il a été jugé que le fait que les performances acoustiques entre les murs mitoyens soient inférieures de 4 dB par rapport à la réglementation en vigueur rend l'immeuble impropre à sa destination (C.A. Montpellier, 17 avr. 2014, Monsieur Antoine S., *Juris-Data* n° 011192).

Les dispositions prévues par l'article L 111-11 du code de la construction et de l'habitation sur les obligations de parfait achèvement dues au titre de l'isolation phonique ne sont donc pas exclusives de la garantie décennale (C.A. Paris, 12 fév. 2014, SA ALLIANZ IARD, *Juris-Data* n° 002875).

Le non-respect de ces normes minimales d'isolation acoustique aux bruits aériens, aux bruits d'impact, aux bruits d'équipements collectifs et individuels et aux bruits extérieurs, ne pourra donner lieu à réparation sur le fondement de la garantie décennale qu'à condition d'être considéré comme rendant l'habitation impropre à sa destination. Le non-respect des normes légales sera alors considéré comme un vice caché (Cass., 3^{ème} civ., 1^{er} avr. 1992, Le Bugle, *Bull. civ.*, III, n° 107 ; *L.P.A.* 17 janv.1994. n° 7, obs. Magnin ; *D.* 1992, *IR*, p.139 ; C.A. Montpellier, 10 avr. 2014, Madame Martine J., *Juris-Data* n° 034952).

Les tribunaux reconnaissent par ailleurs qu'en matière d'insuffisance de l'isolation acoustique, il faut du temps à l'occupant pour s'en apercevoir. Ainsi la Cour de Cassation a précisé que ce n'était qu'à l'usage et non lors de la réception des travaux, que le vice affectant l'isolation phonique avait pu se révéler dans sa vraie nature, dans son ampleur et dans ses conséquences (Cass., 3^{ème} civ., 24 fév. 1993, M. François Peron, *RGAT*, 1993, 618, obs. d'Hauteville ; *Mon. TP*, 9 avril 1993, p. 39). Il en est de même s'agissant d'une climatisation provoquant des nuisances sonores qui n'ont été découvertes que postérieurement à la réception, après la mise en route à plein régime de l'installation (C.A. Paris, 17 avr. 2015, SA AXA FRANCE IARD, *Juris-Data* n° 009144).

Par ailleurs et comme indiqué plus haut, les tribunaux ont tendance à exiger le respect de ces normes minimales d'isolation acoustique en matière de rénovation (C.A. Paris, 16 mai 2014, Madame Marie-Thérèse A, *Juris-Data* n° 010786). Ils considèrent, en effet, que le vendeur-rénovateur doit la garantie des vices cachés, dans le cadre de sa responsabilité décennale (s'agissant de bruits d'impacts dans une vente en état futur d'achèvement pour la rénovation d'un immeuble de trois siècles voir : C.A. Rouen. 15 mai 1991, Bordes, *Juris-Data* n° 041593).

A contrario, la garantie décennale ne peut être utilement invoquée lorsque le défaut d'isolation acoustique ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination (Cass., 3^{ème} civ., 8 juill. 2014, M. X. et Mme Y., n° 10-22721 ; Cass., 3^{ème} civ., 30 nov. 2010, Syndicat des copropriétaires de la

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

résidence Parc Beau Rivage, n°v09-71354 ; Cass., 3^{ème} civ., 10 nov. 1998, M. Ventresque, n° 96-19870, *Resp. civ et assur.* 1999, comm n° 13 ; Mon TP 12 mars 1999, p. 65).

C. - Impropriété de l'immeuble à sa destination malgré le respect des normes acoustiques minimales réglementaires

Les juges apprécient parfois en dehors de ces normes légales, ou lorsque leur respect est assuré, si les désordres acoustiques ont une gravité suffisante pour rendre l'immeuble impropre à sa destination (Cass., ass. plén., 27 oct. 2006, M. X. , n° 05-19408 ; Cass., 3^{ème} civ., 21 sept. 2011, Syndicat des copropriétaires Résidence Les Terrasses du Lac, n° 10-22.721).

Ainsi, un ouvrage peut être considéré comme impropre à sa destination et susceptible de voir engager la responsabilité décennale des constructeurs, en cas de défaut de l'isolation acoustique d'une paroi mitoyenne (Cass., 3^{ème} civ., 10 oct. 1995, Sté Véra, n° 93-20205) ou de défaut d'isolation phonique aux bruits aériens (Cass., 3^{ème} civ., 16 sept. 2003, Cie GAN incendie accidents, n° 02-15031) et ce, alors même que les normes légales d'isolation sont respectées.

Il en est de même lorsqu'un entrepreneur pose un revêtement de sol en marbre sans procéder à la pose d'un isolant phonique, rendant ainsi l'ouvrage impropre à sa destination. Le juge judiciaire rappelle régulièrement que les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale, même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées (C.A. Versailles, 3 avr. 2014, Bernadette C., *JurisData* n° 020368).

Cette impropriété à destination peut n'être que partielle et il suffit que l'immeuble soit rendu partiellement impropre à sa destination pour que la garantie décennale puisse être invoquée (C.A. Paris, 27 juin 1984, S.C.I. Auteuil 59, *Juris-Data* n° 024353). Le fait qu'un seul appartement d'un immeuble soit affecté par des troubles phoniques peut rendre l'immeuble, dans son entier, impropre à sa destination et entraîner la mise en œuvre de la garantie décennale (C.A. Versailles, 18 nov. 1988, M. Muller, *JurisData* n° 049537). Ainsi, le fait que quelques chambres d'un hôtel soient concernées par un défaut d'isolation phonique suffit à rendre partiellement l'hôtel impropre à sa destination et permet la mise en œuvre de la garantie décennale (C.A. Paris, 28 mai 2014, M. Michel A., *JurisData* n° 011711).

D. - Responsabilité contractuelle

Les désordres acoustiques peuvent aussi être le résultat, non d'une impropriété à la destination de l'immeuble, et/ou d'une inobservation des règles légales, mais d'un défaut de conformité aux stipulations contractuelles (Cass., 3^{ème} civ., 10 oct. 2012, SNC Saint-Cloud Armengaud 15, n° 10-28309 ; Cass., 3^{ème} civ., 16 mars 2004, M. X., n° 02-17726 ; Cass., 3^{ème} civ., 21 fév. 1990, Sté Réalisations immobilières lorraines, *D.* 1990. p. 227, note Duvois ; *Bull. Civ.*, III, p.31. n° 59, *Rev. dr. Immob.* 1990, p. 227).

La responsabilité contractuelle du promoteur-vendeur peut être engagée en raison des désordres acoustiques provoqués, même si les normes réglementaires d'isolation acoustique ont été respectées. C'est le cas lorsque ce promoteur-vendeur avait promis, dans un document

publicitaire, qu'une attention particulière serait portée à l'isolation acoustique du bâtiment, dès lors que cette publicité avait déterminé l'engagement de l'acheteur (Cass., 3^{ème} civ., 2 nov. 2011, SNC Saint Cloud Armengaud 15, n° 10-11999). Ne respectant pas cet engagement, le promoteur-vendeur devra verser des dommages et intérêts à l'acheteur au titre des désordres et malfaçons (Cass., 3^{ème} civ., 13 mai 1992, Sté Semaca, n° 90-17068 ; Cass., 3^{ème} civ., 26 oct. 2005, syndicat des copropriétaires du 120, rue Saint-Charles à Paris, n° 04-14476).

Lorsque cette non-conformité était cachée à la réception du bâtiment, la responsabilité du vendeur pourra être invoquée au-delà du délai d'un an (Cass., 3^{ème} civ., 13 nov. 2003, Sté Sogelym Steiner, n° 02-11739).

Ces non conformités contractuelles peuvent également donner lieu à la résolution de la vente. Tel est le cas s'agissant d'une non-conformité de parties communes visant notamment les entrées d'un immeuble engendrant, dans un appartement, la perception des bruits de passages des occupants de tout l'immeuble (C.A. Chambéry, 14 sept. 1994, Syndicat des copropriétés résidences Arcs 2000 fonds blancs, *Juris-Data* n° 046155).

II - MISE EN JEU DE LA RESPONSABILITÉ DES INTERVENANTS

Dans les litiges opposant les acquéreurs d'un immeuble affecté par des désordres acoustiques au maître d'ouvrage, celui-ci est régulièrement condamné à réparer les préjudices subis par l'exécution de travaux de réfection et le versement des dommages et intérêts.

La responsabilité du maître d'ouvrage est retenue s'il a commis une « *faute caractérisée d'immixtion dans l'opération de construction* » (C.A. Paris, 4 déc. 1991, M. Raskin, *Juris-Data*, n° 024699). Ce peut être le cas, notamment, lorsque des prestations initialement prévues et susceptibles d'améliorer l'isolation acoustique ont été supprimées à la demande du maître d'ouvrage afin de faire des économies (C.A. Chambéry, 17 juin 2014, Mme Breen, *Juris-Data*, n° 015802 : absence de faute du maître d'ouvrage en l'espèce).

De même, lorsqu'il est prouvé que le maître d'ouvrage n'a pas délégué au constructeur la maîtrise d'œuvre relative à l'isolation phonique, ce maître d'ouvrage reste seul responsable des défauts liés à un vice de conception, sans pouvoir se retourner contre le constructeur qui n'a pas commis de vices d'exécution (Cass., 3^{ème} civ., 26 mars 1997, M. Ange Farcy, n° 92-21612).

La mise en jeu de la garantie décennale permet au maître d'ouvrage de bénéficier de la prise en charge par l'assurance obligatoire (Cass., 3^{ème} civ., 1^{er} avr. 1992, Le Bugle, *préc.*) dite garantie dommage ouvrage régie par le Code des assurances. En effet, dès lors que les défauts d'isolation phonique rendent l'immeuble impropre à sa destination et entraînent la responsabilité décennale du maître d'ouvrage, la garantie lui est due par son assureur (C.A. Limoges, 18 déc. 1997, Lestrade, *Juris-Data*, n° 047169). Encore faut-il faire la déclaration de sinistre à temps et dans les formes particulièrement exigeantes voulues par les textes.

Le plus souvent, le maître de l'ouvrage se retournera contre les véritables auteurs du dommage (Cass., 1^{ère} civ., 16 juill. 1991, Cie AGP La Paternelle, n° 89-15577), à savoir l'entrepreneur

général et/ou les architectes et bureaux d'études (Cass., 3^{ème} civ., 22 oct. 2013, Sté Marques et la société Eiffage construction confluence, n° 12-25053 ; Cass., 3^{ème} civ., 10 oct. 2012, SNC Saint-Cloud Armengaud 15, *préc.*).

En effet, aux termes de l'article 1792 du Code civil, les personnes tenues à la responsabilité décennale sont engagées vis-à-vis du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage. Ce dernier aura tout intérêt à agir en garantie contre les constructeurs, lesquels pourront être tenus solidairement responsables des désordres acoustiques affectant l'immeuble, dès lors que ces défauts entrent dans leur sphère d'intervention.

A. - Responsabilité de l'entrepreneur

Les prescriptions légales et réglementaires en matière d'isolation phonique des bâtiments d'habitation ont institué une obligation de résultat à la charge des constructeurs.

La responsabilité de l'entrepreneur a été retenue en raison notamment :

- d'un vice d'exécution, les bruits provoqués par l'ascenseur étant trop importants (C.A. Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.*), sur le fondement de l'impropriété à destination ;
- d'un vice de conception, l'entreprise proposant le choix d'un système d'isolation phonique qui s'est révélé inefficace (Cass., 1^{ère} civ., 16 juill. 1991, Cie AGP La Paternelle, n° 89-15.577, *préc.*, sur le fondement du non respect des normes minimales d'isolation acoustique) ;
- de l'omission de faire procéder aux vérifications acoustiques qu'imposait l'importance des transformations réalisées dans l'immeuble (Cass., 3^{ème} civ., 16 déc. 1992, M. Jean Horodecki, n° 9114.025), dans le cadre d'une impropriété à la destination d'un hôtel qui avait été entièrement rénové par sa transformation en appartements, vendus en l'état futur d'achèvement ;
- du manquement à une obligation de conseil, l'entrepreneur n'ayant pas signalé au maître d'ouvrage les risques sonores présentés par les éléments d'équipement (C.A. Paris, 26 nov. 1997, Sté Soprema, *Juris-Data* n° 023392), s'agissant de système de ventilation dans un hôtel de grand luxe entièrement rénové.

Par ailleurs, l'entrepreneur principal est responsable des fautes commises par son sous-traitant (Cass., 3^{ème} civ., 22 oct. 2013, Sté Marques et la société Eiffage construction confluence, *préc.* ; C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *Juris-Data* n° 020916). Il pourra, par la suite, se retourner contre le sous-traitant lequel est tenu à une obligation de résultat en sa qualité de professionnel hautement qualifié en acoustique (C.A. Bordeaux, 28 nov. 1996, SNC Aquitaine de construction, *Juris-Data* n° 046747).

B. - Responsabilité des architectes et des bureaux d'études

Les architectes sont régulièrement condamnés *in solidum* avec les entrepreneurs en raison des désordres acoustiques, dès lors qu'ils ont participé à la réalisation du dommage (Cass., 3^{ème} civ., 24 mars 1992, M. Dacbert, *J.C.P.* 1992, IV, 1556 ; *Rev. dr. immob.* 1992, p. 331, obs. Malinvaud et Boubli). Il pèse sur ces derniers une obligation générale de conseil et de surveillance et leur responsabilité peut-être engagée en raison notamment :

- d'une faute de conception et d'exécution, le niveau acoustique de l'immeuble dépassant le seuil de tolérance réglementaire (C.A. Paris, 28 nov. 1990, SARL Tasbarmc, *Juris-Data* n° 024885) ;
- du non-respect des prescriptions de l'agrément délivré par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment ce non-respect entraînant un défaut d'isolation phonique rendant l'immeuble impropre à sa destination (C.A. Caen, 16 juin 1992, SA Hainneville, *Juris-Data* n° 047610) ;
- d'une isolation phonique ne correspondant pas à la configuration des lieux (Cass., 3^{ème} civ., 24 fév. 1993, M. François Peron, *préc.*), s'agissant du non-respect des normes minimales en matière d'isolation en façade, générant une perception intense du trafic routier ;
- d'un mauvais choix des matériaux destinés à assurer l'isolation acoustique, d'un défaut de surveillance du chantier (C.A. Lyon, 12 oct. 1999, Maret, *préc.*).

D'une façon générale, les juges considèrent que l'architecte doit vérifier que les bruits susceptibles d'être perçus dans l'immeuble resteront dans les limites autorisées par la réglementation en vigueur (C.A. Paris, 12 déc. 1990, Beauregard, *Juris-Data* n° 025124 : à propos d'équipements collectifs).

Enfin, les bureaux d'études techniques peuvent être condamnés *in solidum* avec les autres intervenants, lorsqu'ils ont failli à leur mission de contrôle, en laissant construire un immeuble non-conforme aux prescriptions légales en matière d'isolation phonique (Cass., 3^{ème} civ. 10 sept. 2013, Sté Akerys promotion, n° 12-23160 ; C.A. Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.*). Leurs missions sont essentiellement des missions de surveillance et de contrôle des travaux (Cass., 3^{ème} civ., 3 fév. 1999, Souscripteurs du Lloyd's de Londres, n° 97-14597 : à propos de bruits d'équipements de chauffage).

Dans le cas d'une pluralité de responsables, les juges, suivant les conclusions des experts judiciaires, auront souvent à déterminer le pourcentage respectif de responsabilité à chacun des acteurs ayant concouru aux désordres acoustiques immobiliers. Par exemple, il sera retenu 80 % de responsabilité pour un bureau d'études et 20 % pour l'entrepreneur général à propos de bruits d'équipements collectifs (C.A. Paris, 25 juin 1991, SCI Résidence Saint-Louis, *préc.*) ou encore une répartition de responsabilité à hauteur de 60 % pour le promoteur et de 15 % pour le bureau d'études, 25 % restant à la charge de l'entrepreneur de gros œuvre (C.A. Limoges, 18 déc. 1997, Lestrade, *préc.*) cette répartition étant fonction du dossier, des conclusions de l'expert judiciaire et de l'appréciation des juges du fond.

III. - RESPONSABILITÉ DES OCCUPANTS

Les occupants d'appartements d'un immeuble à usage d'habitation qui créent un trouble anormal de voisinage invoquent fréquemment le fait que ce trouble est, en réalité, dû à une mauvaise isolation acoustique de l'immeuble, afin de tenter de minimiser leur propre responsabilité ou s'en voir exonérés (C.A. Paris, 16 mars 2014, Mme Stéphanie L., *Juris-Data* n° 009928).

Les juges considèrent, le plus souvent, que les insuffisances de l'isolation acoustique n'exonèrent pas pour autant les occupants ayant un comportement anormalement bruyant, en considérant qu'il leur appartient d'adapter leur comportement aux caractéristiques des lieux afin de réduire le bruit à des niveaux acceptables (C.A. Dijon, 29 janv. 1998, Torres, *Juris-Data* n° 040525).

Cette absence d'exonération malgré un défaut d'isolation phonique est désormais constamment réaffirmée par la jurisprudence, et ce, quelque soit l'origine du bruit :

- Bruits d'impacts (V. fiche D.3 : Impacts) (C.A. Paris, 11 fév. 1992, Épx Lisan, *Juris-Data* n° 020218) ;
- Bruits provenant des instruments de musique (V. fiche D.1 : Instruments de musique) (T.G.I. Paris, 21 déc. 1984, M. Axxx, *Revue Echo-Bruit*).

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

L'auteur des bruits est ainsi régulièrement condamné par les tribunaux à indemniser la victime sous la forme du versement de dommages et intérêts et à effectuer des travaux afin de réduire les nuisances sonores (Cass., 3^{ème} civ., 20 nov. 2012, M. et Mme X., n° 11-17801 ; C.A. Paris, 1^{er} juill. 1997, Saint-Laux, *Juris-Data* n° 021695), selon le principe général suivant lequel : « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ».

Christophe SANSON

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine

Docteur en Droit (HDR)

Maître de Conférences

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

