

## LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



**Fiche n° 24 : Au secours ! La salle de bain du voisin fait du bruit !**

### **Arrêt de la cour d'appel de Paris du 17 janvier 2018, RG n° 15/03954.**

La rénovation d'une salle de bain peut être à l'origine d'un désordre acoustique immobilier. Réalisée sans les conseils d'un spécialiste, l'opération est susceptible non seulement de contrevenir aux normes sanitaires en vigueur mais aussi de contribuer à la dégradation de l'isolement acoustique initial à l'origine de nuisances sonores pour les voisins.

Comment alors mettre fin aux désordres ainsi générés et obtenir réparation des préjudices subis ?

L'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris, analysé et reproduit en texte intégral ci-dessous, aborde la question de la responsabilité d'une SCI à l'origine de travaux de rénovation d'une salle de bain ayant entraîné des infiltrations d'eau et des nuisances sonores dans l'appartement mitoyen.

## **I. Présentation de l'affaire**

### **1°. Les faits**

Madame A., propriétaire d'un appartement situé au cinquième étage d'un immeuble géré en copropriété, se plaignait d'infiltrations d'eau et de nuisances sonores en provenance de l'appartement mitoyen, propriété d'une société civile immobilière (SCI) et dans lequel une salle de bain venait d'être rénovée.

### **2°. La procédure**

Afin de faire établir la réalité des nuisances dont elle se disait victime, Madame A. avait saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris qui, par ordonnance du 31 mars 2009, avait ordonné une mesure d'expertise.

Dans son rapport, l'expert judiciaire avait conclu à la non-conformité de la salle de bains et indiqué que ces travaux étaient à l'origine de nuisances sonores et autres désordres affectant désormais l'appartement mitoyen.

Madame A. et son assureur avaient alors assigné la SCI en responsabilité, sollicitant, notamment, la condamnation de cette société à réaliser les travaux préconisés par l'expert ainsi qu'à réparer, par l'allocation de dommages et intérêts, le préjudice matériel et le trouble de jouissance occasionnés.

Par jugement du 19 décembre 2014, le Tribunal de grande instance de Paris avait fait droit à leurs demandes.

La défenderesse avait cependant relevé appel de ce jugement.

### **3°. La décision du juge**

La cour d'appel de Paris a confirmé le jugement de première instance en tous points et condamné la société défenderesse à faire réaliser des travaux de réparation dans sa salle de bain.

Elle l'a également condamnée au paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel causé, correspondant au coût des travaux de remise en état des peintures et de la chambre de l'appartement de la demanderesse, en réparation du préjudice de jouissance, ainsi qu'en réparation du préjudice résultant des nuisances sonores.

## II. Observations

L'arrêt de la cour d'appel de Paris, reproduit ci-dessous en texte intégral ne souffre aucune critique, le caractère absolu du droit de propriété étant limité par les lois, les règlements et l'obligation de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage (A). Sur la base de ce principe jurisprudentiel, la cour d'appel a considéré que le trouble causé à la voisine, excédant les inconvénients normaux du voisinage, obligeait l'auteur du dommage à le réparer, quand bien même aucune faute n'aurait été mise en évidence (B).

### A) Le droit de propriété, un droit absolu pourtant limité

#### 1) Le respect de la réglementation en vigueur

Par le dépôt de son rapport, l'expert judiciaire a fourni à la juridiction de première instance les éléments lui permettant de conclure à la non-conformité de l'installation de la salle de bains dans l'appartement de la défenderesse aux dispositions du règlement sanitaire de la Ville de Paris.

En effet, l'article 45 de ce texte prévoit que « *Les salles d'eau et les cabinets d'aisances sont ventilés dans les conditions fixées à l'article 40 [...] les murs et les sols [devant, par ailleurs,] être en parfait état d'étanchéité.* »

Ainsi, selon cet article 40, « *les salles d'eau et cabinets d'aisance qui possèdent un ouvrant donnant sur l'extérieur doivent être équipés d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute.* ».

« *Les salles d'eau et cabinets d'aisances qui ne possèdent pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur doivent être munis d'une amenée d'air frais.* ».

Or, à l'occasion de l'examen des installations sanitaires de la défenderesse, l'expert avait constaté « *l'état de dégradation du plafond dans la salle d'eau, l'absence de ventilation du local, une étanchéité défectueuse derrière les deux rosaces du mitigeur de douche fixé sur le mur, contre la chambre de Madame A. [...] la dégradation du joint sanitaire du receveur de douche, le défaut de réalisation de la paillasse latérale et l'absence d'étanchéité du sol et des murs sous carrelage.* ».

Sur la base de ces constatations, il avait préconisé des travaux de réfection intégrale de la salle d'eau de la défenderesse afin de créer une étanchéité conforme au règlement sanitaire de la ville de Paris et une ventilation permanente de la pièce.

Le tribunal de grande instance de Paris a alors enjoint à la défenderesse de communiquer à Madame A. un devis descriptif des travaux conforme aux préconisations de l'expert judiciaire, sous astreinte de 100 euros par jour de retard. Il l'a aussi condamnée à faire procéder aux travaux tels que préconisés par l'expert judiciaire, sous astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard jusqu'à l'exécution complète des travaux.

La cour d'appel de Paris a confirmé dans son arrêt du 17 janvier 2018, le jugement de première instance, approuvant les motifs pertinents des premiers juges.

L'obligation de respecter la réglementation en vigueur, en l'espèce le règlement sanitaire de la ville de Paris, constituait donc une limite au caractère absolu du droit de propriété qui permet aux victimes de désordres d'exiger que les responsables mettent le bien dont ils sont propriétaires en conformité avec la réglementation applicable.

## **2) L'interdiction de causer à autrui un trouble anormal de voisinage**

La cour d'appel de Paris, sur le fondement des articles 9 de la loi du 10 juillet 1965 et 544 du code civil précités, a précisé que le « *droit pour un propriétaire de jouir de son bien de la manière la plus absolue [était] cependant limité par l'obligation de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage.* »

Le droit de propriété n'est plus depuis bien longtemps ce droit véritablement absolu décrit dans le code civil, qui prévaudrait sur tous les autres, dans la mesure où il est limité par le droit des autres propriétaires de jouir sereinement de leur bien immobilier en ne souffrant pas de troubles anormaux de voisinage.

Si la vie en communauté implique inéluctablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans des limites « normales ».

Si ce principe jurisprudentiel selon lequel nul ne saurait causer à autrui un trouble anormal de voisinage n'est pas contesté, toute la difficulté consiste, en fait, à caractériser l'anormalité des troubles de voisinage subis.

A ce titre, l'intervention d'un expert judiciaire apparaît bien souvent indispensable. Si celui-ci, en vertu de l'article 238 du code de procédure civile, ne doit jamais porter d'appréciations d'ordre juridique, l'application de la règle de droit relevant de la compétence exclusive du juge, il soumet néanmoins à la juridiction tous les éléments techniques et factuels lui permettant de se prononcer sur les responsabilités éventuellement encourues.

Le juge saisi, qui en vertu de l'article 246 du code de procédure civile n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, s'y rapportera dans la majorité des cas, car si le juge connaît le droit, il lui est impossible d'appréhender utilement des sujets particulièrement techniques comme l'acoustique.

En l'espèce, le rapport de l'expert judiciaire soumis à la juridiction faisait notamment état de la dégradation du plafond dans la salle d'eau, de l'absence de ventilation du local, de la défectuosité de l'étanchéité et d'un bruit insupportable audible depuis la chambre de Madame A. à l'occasion de la mise en essai du fonctionnement du mitigeur de douche de la défenderesse.

Sur la base des constatations de l'expert, la cour d'appel de Paris en a conclu que « *les dégradations majeures constatées dans l'appartement de Madame A. et les nuisances sonores*

*subies, [constituaient], par leur importance et leur durée, des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage imputables à la défenderesse. »*

L'anormalité des troubles de voisinage résultait donc, en l'espèce, de l'importance et de la durée de ceux-ci.

La cour d'appel, relevant que les dégradations majeures consécutives aux infiltrations d'eau avaient perduré pendant 102 mois et que les nuisances sonores consécutives à la défectuosité du mitigeur de douche de la défenderesse avaient occasionné une gêne importante à la demanderesse pendant 35 mois, a ainsi caractérisé l'anormalité des troubles subis et confirmé par là même le jugement de première instance.

Cette décision s'inscrit dans la lignée de celles rendues dans les affaires de changement de revêtements de sol entraînant la dégradation de l'isolement acoustique initial d'un appartement. En effet, les juges retiennent souvent le fait que la modification du revêtement de sol, en diminuant l'isolement acoustique initial, génère un trouble anormal de voisinage qui doit cesser et être indemnisé (voir en ce sens Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 10 juill. 1991, Epx Mergui n° 90-14847).

Plus généralement, dès lors que la réalisation de travaux de rénovation aboutit à une dégradation sensible de l'isolement acoustique initial, les responsables de cette situation doivent en répondre à un titre ou à un autre.

### **B) L'interdiction de causer à autrui un trouble anormal de voisinage, un cas de responsabilité sans faute**

La cour d'appel de Paris énonce que « *le dommage causé à un voisin qui excède les inconvénients normaux du voisinage oblige l'auteur du trouble à le réparer, quand bien même aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause.* »

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

Il suffit dès lors aux victimes d'apporter la preuve du caractère anormal des troubles de voisinage subis, pour obtenir réparation de leur préjudice, sans qu'il soit pour elles nécessaire de caractériser la faute de celui qui les occasionne.

Il suffit en effet que soient établis :

- l'anormalité du trouble ;
- un préjudice ;
- un lien de causalité entre l'anormalité du trouble et le préjudice subi.

Dans le cas d'espèce, la cour d'appel a fondé sa décision sur les constatations de l'expert, qui seules lui permettaient de déterminer l'imputabilité des troubles, de caractériser l'anormalité

de ceux-ci, de déterminer les moyens d'y mettre un terme et, enfin, de chiffrer les différents postes de préjudice concernés.

A ce titre, le tribunal de grande instance a accordé au demandeur 1 213,57 euros en réparation du préjudice matériel et 16 107,50 euros en réparation du préjudice de jouissance.

La cour d'appel de Paris, confirmant le jugement de première instance, a indiqué que le préjudice de jouissance était établi par les pièces produites et, notamment, par la valeur locative de l'appartement telle que retenue dans le rapport d'expertise judiciaire.

Elle a précisé que ce préjudice, certain, devait être réparé pour la période allant de juillet 2006 jusqu'au jugement (85 euros X 102 mois) par l'allocation de la somme de 8 670 euros.

Enfin, le préjudice résultant des nuisances sonores, pour la période allant du 10 juillet 2006 au 26 juin 2009 (soit 35 mois) sur la base de 25 % de la valeur locative de l'appartement, dès lors que ces nuisances sont intervenues dans la chambre à coucher de Mme A., a été évalué par la cour à la somme de 7 437,50 euros.

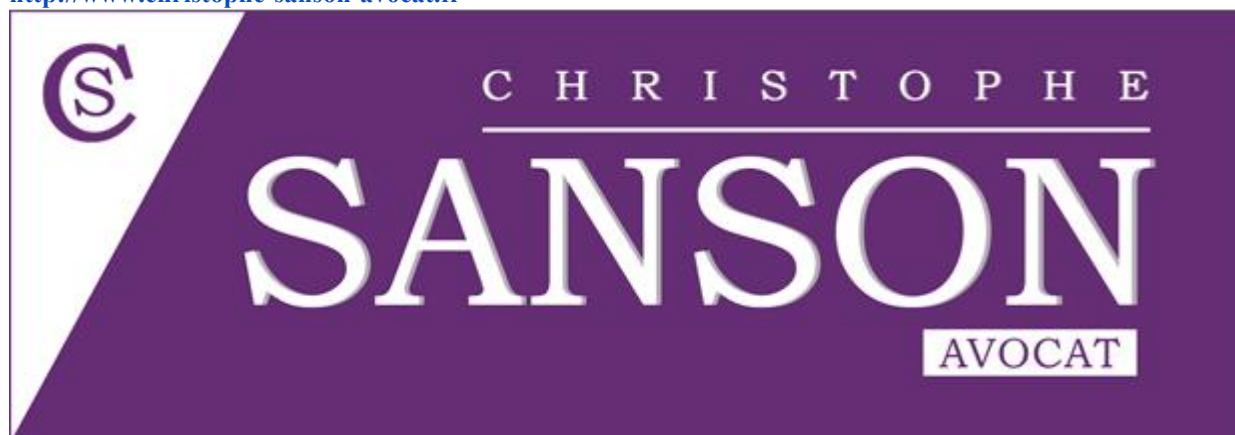
## Conclusion

Cette décision est à l'évidence favorable aux victimes de nuisances sonores consécutives à la réalisation de travaux de rénovation dans une copropriété.

Lorsque toutes les conditions sont réunies, il est ainsi possible d'obtenir réparation des préjudices subis pour violation d'une norme sanitaire ou pour trouble anormal de voisinage en raison de la détérioration de la situation d'origine.

Cela doit inciter à notre avis les candidats à la réalisation de travaux de rénovation à la plus grande prudence, en faisant notamment appel à des professionnels reconnus.

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



Pour plus d'information, on pourra se reporter à la fiche suivante de JURIBRUIT 1, disponibles sur le site du CIDB (BRUIT.FR) et sur le site de Maître SANSON (<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>) :

- C2 : Les désordres acoustiques immobiliers (mauvais isolement acoustique des logements).

On pourra également se reporter aux commentaires de décisions de justice du CIDB suivants :

- Fiche n° 1 : De la difficulté de prouver les troubles anormaux de voisinage ;
- Fiche n° 5 : Revêtement de sol changé et isolement acoustique dégradé = responsabilité engagée ;
- Fiche n° 9 : Comment lutter contre le bruit excessif de l'extracteur d'air d'un restaurant ?
- Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur ;
- Fiche n° 15 : L'expulsion du locataire bruyant et violent.

---

**Mots clés :** Troubles anormaux de voisinage – Salle de bain - responsabilité sans faute - travaux de rénovation - dégradation de l'isolement acoustique - limites au droit de propriété.

---

**TEXTE INTEGRAL**

**CA Paris 2018-01-17 15/03954**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Grosses délivrées aux parties le :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 17 JANVIER 2018

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/03954

Décision déferée à la Cour : Jugement du 19 Décembre 2014 -Tribunal de Grande Instance de Paris -  
RG n° 12/07788

APPELANTE

SCI N.

...

...

Représentée et assistée de Me E. E., avocat au barreau de ..., toque : ...

INTIMES

Madame A.

Défaillante

Assignation devant la Cour d'Appel de PARIS, en date du 11 juin 2015, déposée à l'Etude d'Huissier de justice conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile

Compagnie d'assurances M.

...

...

Défaillante

Assignation devant la Cour d'Appel de PARIS, en date 11 juin 2015, remise à personne habilitée.

Syndicat des copropriétaires R. C. représenté par son syndic en exercice le CABINET T., SARL, RCS PARIS ... au capital de ... , siège sis ..., pris en la personne de son représentant légal

Cabinet T.

...

Représenté par Me H.M., avocat au barreau de ..., toque : ...

Ayant pour avocat plaissant Me V.T. avocat au barreau de ... toque ...

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 18 Octobre 2017, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. J.L.C., Président de Chambre

M. F.A., Conseiller



Mme D.E. Conseillère  
qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : M. A.T.T.

**ARRET : PAR DEFAUT**

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. J.L.C., président et par M. A.T.T., greffier, présent lors de la mise à disposition.

\*\*\*

**FAITS & PROCÉDURE**

Mme A., qui est assurée auprès de la société M., est propriétaire d'un appartement (lot n° 31) situé au 5ème étage de l'immeuble en copropriété sis ... à Paris.

Se plaignant d'infiltrations d'eau et de nuisances sonores en provenance de l'appartement voisin (lot n° 32) appartenant à la SCI N., Mme A. a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris qui, par une ordonnance du 31 mars 2009, a ordonné une mesure d'expertise qu'il a confiée à M. C.

Dans son rapport du 11 janvier 2010, l'expert judiciaire conclut que l'installation non conforme de la salle de bains dans l'appartement de la SCI N. est à l'origine des désordres affectant l'appartement de Mme A. et des nuisances sonores.

Les 29 mars et 2 avril 2012, Mme A. et la société M. ont assigné la SCI N. en responsabilité et réparation de ces désordres.

Ils ont sollicité la condamnation de la SCI N. à réaliser les travaux préconisés par l'expert sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du jugement et à justifier par la production d'une facture conforme au devis préalablement produit, à payer à Mme A., avec intérêts légaux à compter du dépôt du rapport d'expertise, la somme de 1 213,57 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel et les sommes de 12 474 euros et 297 euros en réparation du trouble de jouissance et à la société M., subrogée dans les droits de son assurée, la somme de 614,01 euros.

Mme A. et la société M. ont sollicité, en outre, la condamnation de la SCI N. à leur payer à chacune la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et le bénéfice de l'exécution provisoire de la décision à intervenir et demandent au tribunal de déclarer le jugement opposable au syndicat des copropriétaires qui devra être débouté de ses demandes formées à leur encontre.

Par jugement du 19 décembre 2014, le tribunal de grande instance de Paris a :

- dit que la SCI N ; est responsable des désordres et des nuisances acoustiques subis par Mme A.,

- condamné la SCI N. à payer à Mme A. les sommes suivantes à titre de dommages et intérêts, avec intérêts légaux à compter du présent jugement :

- + 1 213,57 euros en réparation du préjudice matériel,
- + 16 107,50 euros en réparation du préjudice de jouissance,

- condamné la SCI N. à payer à la société M. la somme de 614,01 euros en application des dispositions de l'article L. 121-12 du code des assurances,

- condamné la SCI N. à communiquer à Mme A. un devis descriptif des travaux conforme aux préconisations de l'expert judiciaire,

- assorti cette condamnation d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard jusqu'à la production d'un devis descriptif des travaux préconisés par l'expert judiciaire,

- dit que cette astreinte prononcée pour une durée maximale d'un an commencera à courir à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à défaut, de production d'un devis de travaux conforme durant ce délai,

- dit que le cas échéant, une nouvelle astreinte succédant à la présente pourra être sollicitée du juge de l'exécution,

- condamné la SCI N. à faire procéder aux travaux tels que préconisés par M. C., expert judiciaire :

- réfection de la salle d'eau et du carrelage avec revêtement faïence,
- étanchéité du sol et des murs avec un produit bénéficiant d'un avis technique répondant à l'article 45 du règlement sanitaire de la Ville de Paris de la salle de bains,
- s'assurer de la conformité de la vidange dans le sol,
- déplacer le mitigeur, démonter ses alimentations avec rebouchement des tranchées d'engravure, le reposer sur le panneau de droite,
- faïence démontée, construite en doublage ou une cloison acoustique sur le fond de la salle d'eau,
- création d'une ventilation avec extracteur électrique (muni d'un rhéostat) et détalonner la porte, gaine vers la façade arrière,

- assorti cette condamnation d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard jusqu'à l'exécution complète des travaux de réfection de la salle d'eau,

- dit que cette astreinte prononcée pour une durée maximale d'un an commencera à courir à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification du jugement, à défaut, de complète exécution des travaux durant ce délai,

- dit que le cas échéant, une nouvelle astreinte succédant à la présente pourra être sollicitée du juge de l'exécution,

- condamné la SCI N. à payer les dépens qui comprendront ceux de référé et les frais de l'expertise judiciaire de M. C. et qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

- condamné la SCI N. à payer à Mme A. et à la société M. la somme totale de 3 000 euros et au syndicat des copropriétaires R.C. celle de 3 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- ordonné l'exécution provisoire.

La SCI N. a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 19 février 2015.

Par ordonnance du 4 novembre 2015, le conseiller de la mise en état a dit l'appelante irrecevable à conclure contre Mme A. et la société M. et a déclaré irrecevables les conclusions déposées à leur encontre.

La procédure devant la cour a été clôturée le 13 septembre 2017.

#### PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions en date du 19 mai 2015 par lesquelles la SCI N., appelante, demande à la cour de :

- constater que l'origine et la cause des désordres et des nuisances ne lui sont imputables qu'en partie, le mode de calcul des dommages et intérêts dus à titre de répartition n'a pas pris en compte tous les éléments de faits,
- réformer partiellement le jugement en ce qui concerne le montant des préjudices matériel et de jouissance,
- constater qu'elle a bien communiqué dans les délais le devis relatif aux travaux préconisés par l'expert judiciaire et a bien procédé à l'exécution des travaux de mise en conformité de son appartement et que la condamnation portant sur lesdits travaux est devenue sans objet ;

Vu les conclusions en date du 5 juin 2015 par lesquelles le syndicat des copropriétaires R.C., intimé, demande à la cour de :

- confirmer le jugement, y ajoutant
- condamner la SCI N. aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme supplémentaire de 4 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

La société M., à laquelle les conclusions du syndicat des copropriétaires ont été signifiées à personne habilitée à cet effet en application de l'article 654 du code de procédure civile, n'a pas constitué avocat, tandis que Mme A., à laquelle les conclusions du syndicat des copropriétaires ont été signifiées à étude, n'a pas constitué avocat, de sorte que l'arrêt sera rendu par défaut ;

SUR CE,

Sur l'origine des désordres et les responsabilités encourues

Sur l'origine des désordres

L'expert judiciaire a constaté (rapport, p. 9-10) que les appartements de Mme A. et de la SCI N. sont mitoyens, une cloison séparant la salle d'eau de la SCI et la chambre de l'appartement de Mme A. et qu'il existait un état de dégradation des peintures et des traces sèches dans la chambre de Mme A. ;

Après avoir examiné les installations sanitaires de la SCI N., l'expert judiciaire (rapport, p. 9-10) a constaté l'état de dégradation du plafond dans la salle d'eau, l'absence de ventilation du local, une étanchéité défectueuse derrière les deux rosaces du mitigeur de douche fixé sur le mur contre la chambre de Mme A., en précisant que l'alimentation eau froide /eau chaude de ce mitigeur est encastrée dans ce mur, la dégradation du joint sanitaire du receveur de douche, le défaut de réalisation de la paillasse latérale et l'absence d'étanchéité du sol et des murs sous carrelage ;

L'expert (rapport, p. 10) préconise des travaux de réfection intégrale de la salle d'eau de la SCI N. (plomberie, canelage, faïence), afin de créer une étanchéité conforme au règlement sanitaire de la ville de Paris et une ventilation permanente de cette pièce ;

En outre, l'expert (rapport, p. 9) a constaté un "bruit insupportable" dans la chambre de Mme A. à l'occasion de la mise en essai du fonctionnement du mitigeur de douche ;

Dans ses conclusions (rapport, p. 12), l'expert attribue ainsi l'origine des désordres résultant des infiltrations d'eau, comme des nuisances sonores, dans la chambre de Mme A. à l'installation non conforme de la salle d'eau de la SCI N. qui est dépourvue de toute étanchéité et de ventilation ;

Il ressort de ces conclusions que les installations de douche de la SCI N. sont directement à l'origine des désordres et des nuisances subis par Mme A. ;

Sur la responsabilité de la SCI N. et les travaux de réfection à réaliser

Selon l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, "chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble" ;

Aux termes de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements; ce droit pour un propriétaire de jouir de son bien de la manière la plus absolue est cependant limité par l'obligation de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage ; le dommage causé à un voisin qui excède les inconvénients normaux du voisinage oblige l'auteur du trouble à le réparer, quand bien même aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause ;

Il est de principe que nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ; il y a trouble de jouissance pour un copropriétaire, lorsque les bruits en provenance de l'appartement d'un autre copropriétaire excèdent les inconvénients normaux de voisinage dans un immeuble en copropriété ; de même, les désordres affectant le lot d'un copropriétaire en provenance d'un autre lot peuvent constituer un trouble anormal du voisinage ;

En l'espèce, l'expert judiciaire a conclu explicitement (p. 12) que les installations de douche de la SCI N. sont directement à l'origine des désordres et des nuisances subis par Mme A. ;

En outre, il ressort de la facture de travaux produite au dossier en date du 20 décembre 2007 (pièce n° 5 de l'appelant) que les travaux ont été facturés à cette date sans qu'il ne soit nullement mentionné la date de leur exécution ;

Il résulte de ces éléments que les dégradations majeures constatées dans l'appartement de Mme A. et les nuisances sonores subis constituent, par leur importance et leur durée, des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage imputables à la SCI N. ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a déclaré la SCI N. responsable, sur ce fondement, des désordres et des nuisances acoustiques subis par Mme A. ;

S'agissant des travaux de réfection à réaliser, il convient, adoptant sur ce point les motifs pertinents des premiers juges, de confirmer le jugement en ce qu'il a :

- condamné la SCI N. à communiquer à Mme A. un devis descriptif des travaux conforme aux préconisations de l'expert judiciaire,
- assorti cette condamnation d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard jusqu'à la production d'un devis descriptif des travaux préconisés par l'expert judiciaire,
- dit que cette astreinte prononcée pour une durée maximale d'un an commencera à courir à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification du jugement, à défaut, de production d'un devis de travaux conforme durant ce délai ;
- dit que le cas échéant, une nouvelle astreinte succédant à la présente pourra être sollicitée du juge de l'exécution,
- condamné la SCI N. à faire procéder aux travaux tels que préconisés par M. C. expert judiciaire :
  - réfection de la salle d'eau et du carrelage avec revêtement faïence,
  - étanchéité du sol et des murs avec un produit bénéficiant d'un avis technique répondant à l'article 45 du règlement sanitaire de la Ville de Paris de la salle de bains,
  - s'assurer de la conformité de la vidange dans le sol,
  - déplacer le mitigeur, démonter ses alimentations avec rebouchement des tranchées d'engravure, le reposer sur le panneau de droite,
  - faïence démontée, construite en doublage ou une cloison acoustique sur le fond de la salle d'eau,
  - création d'une ventilation avec extracteur électrique (muni d'un rhéostat) et détalonner la porte, gaine vers la façade arrière,
- assorti cette condamnation d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard jusqu'à l'exécution complète des travaux de réfection de la salle d'eau,
- dit que cette astreinte prononcée pour une durée maximale d'un an commencera à courir à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification du jugement, à défaut, de complète exécution des travaux durant ce délai,
- dit que le cas échéant, une nouvelle astreinte succédant à la présente pourra être sollicitée du juge de l'exécution ;

Sur la réparation des préjudices subis par Mme A.

#### Sur le préjudice matériel

L'expert judiciaire (rapport, p. 13) a évalué ce poste de préjudice à la somme de 1 827, 58 euros correspondant au coût des travaux de remise en état des peintures de la chambre de l'appartement de Mme A. en précisant toutefois que le montant de l'indemnité déjà perçue par elle de son assureur la société M., soit la somme de 614, 01 euros, doit être déduit ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a condamné la SCI N. à payer à Mme A. la somme de 1 213,57 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel, avec intérêts au taux légal à compter de ce jugement ;

#### Sur le préjudice de jouissance

Il est établi par les pièces produites, et notamment par la valeur locative de l'appartement telle que retenue dans le rapport d'expertise judiciaire (p. 12) que le préjudice de jouissance résultant des infiltrations d'eau dans la chambre de Mme A. est certain et doit être réparé pour la période allant de juillet 2006 jusqu'au jugement (85 euros X 102 mois) par l'allocation de la somme de 8 670 euros ;

En outre, le préjudice résultant des nuisances sonores, pour la période allant du 10 juillet 2006 au 26 juin 2009 (soit 35 mois) sur la base de 25 % de la valeur locative de l'appartement, dès lors que ces nuisances sont intervenues dans la chambre à coucher de Mme A., sera évalué à la somme de 7 437, 50 euros ;

En conséquence, il convient, adoptant sur ce point les motifs pertinents des premiers juges, de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné la SCI N. à payer à Mme A. la somme totale de 16 107,50 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance, avec intérêts légaux à compter de ce jugement ;

#### Sur la demande de la société M.

Selon l'article L 121-12, alinéa 1 du code des assurances, "l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur" ;

Il est établi que, le 8 janvier 2008, la société M., en sa qualité d'assureur de Mme A. a versé à celle-ci la somme de 614,01 euros au titre de la prise en charge du sinistre en date du 10 juillet 2006 ;

En conséquence, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné la SCI N. à payer à la société M. la somme de 614,01 euros en application des dispositions de l'article L. 121-12 du code des assurances ;

#### Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

La SCI N., partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 3 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Il convient de préciser que la SCI N. ne forme aucune demande de frais irrépétibles en appel ;

Il convient de préciser que Mme A. et la société M. n'ont pas constitué dans la présente procédure ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne la SCI N. aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires R.C. la somme supplémentaire de 3 000 euros par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT