

Fiche n° 39 : Au secours ! La chaudière de l'immeuble fait trop de bruit !



Jugement du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (devenu Tribunal judiciaire de NANTERRE) du 7 octobre 2019, n° 17/XXXX.

Tout immeuble géré en copropriété dispose d'équipements collectifs, comme une VMC, un ascenseur ou une chaudière. Ceux-ci sont susceptibles de causer des nuisances, notamment sonores, aux copropriétaires de l'immeuble.

Par un jugement du 7 octobre 2019, le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (devenu Tribunal judiciaire de NANTERRE), statuant au fond, a jugé que le Syndicat des copropriétaires d'un immeuble géré en copropriété devait être tenu pour responsable des nuisances sonores résultant de la chaufferie collective de l'immeuble, partie commune, donnant ainsi lieu à réparation.

Au visa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le Tribunal est venu condamner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble en cause à réaliser les différents travaux préconisés par l'Expert judiciaire et à indemniser les demandeurs de leurs préjudices.

Le jugement est commenté et reproduit en texte intégral ci-dessous.

I. Présentation de l'affaire

1°. Faits

Les demandeurs avaient acquis, en 2013, un appartement au sein d'un immeuble géré en copropriété. Lors de leur entrée dans les lieux, ils avaient été surpris par le bruit résultant de la chaufferie générale de l'immeuble, située au sous-sol, leur visite préalable à l'achat s'étant déroulée en dehors de la période de chauffe.

2°. Procédure

Pour faire cesser le trouble dont ils s'estimaient victimes, les propriétaires de l'appartement avaient sollicité du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (devenu Tribunal judiciaire de NANTERRE) la désignation d'un Expert judiciaire aux fins d'établir la réalité et l'intensité des nuisances acoustiques résultant de cette chaufferie.

Le Président du Tribunal a, par ordonnance en date du 6 janvier 2015, fait droit à cette demande.

A la suite de sa mission, l'Expert judiciaire a, le 23 mai 2018, déposé son rapport définitif d'expertise lequel faisait ressort des mesures de 35,6 dB(A) au sein de la chambre 1 et de 38,3 dB(A) dans la chambre 2, supérieures aux limites fixées par les arrêtés du 30 juin 1999 aux termes desquels les bruits provoqués par les divers équipements collectifs ne doivent pas dépasser 30 dB (A) dans les pièces principales (pièces destinées au séjour ou au sommeil).

Sur le fondement de ce rapport, les plaignants ont assigné, devant le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (devenu Tribunal judiciaire de NANTERRE), statuant au fond, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble et ont demandé à la juridiction :

1. de condamner le Syndicat des copropriétaires à la réalisation des travaux préconisés par l'Expert, et ce, sous astreinte de 100 euros par jour ;
2. de le condamner à leur verser la somme de 25 350 euros au titre de leur préjudice de jouissance ;
3. la somme de 20 000 euros au titre de leur préjudice moral ;
4. la somme de 5 000 euros au titre de leurs frais d'avocat ;
5. la somme de 730 euros au titre de leurs frais de constats, c'est-à-dire des frais résultant de l'intervention d'huissiers aux fins de l'établissement de procès-verbaux de constat ;
6. ainsi que la somme de 3 996,07 euros au titre de leurs frais d'expertise.

Le Syndicat des copropriétaires, quant à lui, concluait au rejet de ces demandes et sollicitait la condamnation des demandeurs à lui verser la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, c'est-à-dire au titre des frais non compris dans les dépens, et notamment des frais d'avocat.

3°. Décision du juge

Par une décision du 7 octobre 2020, le juge, statuant au fond, a retenu la responsabilité du Syndicat des copropriétaires.

Il l'a ainsi condamné à réaliser, dans un délai de 6 mois à compter de la signification du jugement, les travaux préconisés par l'Expert judiciaire, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Par ailleurs, le juge a également condamné le Syndicat des copropriétaires à verser aux copropriétaires la somme de 3 900 euros au titre de leur préjudice de jouissance, de 3 000 euros au titre de leur préjudice moral, de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et a mis à la charge du Syndicat des copropriétaires les frais liés à l'expertise judiciaire.

La juridiction a cependant rejeté le surplus des demandes, tenant notamment à l'indemnisation des frais engagés au titre de l'établissement de procès-verbaux de constat.

II. Observations

A) Sur la responsabilité du Syndicat des copropriétaires pour les nuisances résultant du fonctionnement des équipements collectifs d'un immeuble

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, en son article 18, paragraphe I, indique que « *le syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires, est chargé de l'exécution des dispositions du règlement de copropriété.* ».

En matière de nuisances sonores, il résulte de ces dispositions que le Syndic, représentant du Syndicat des copropriétaires, doit, au regard des dispositions relatives à la lutte contre le bruit présentes au sein du règlement de copropriété, mettre en demeure les copropriétaires ou locataires à l'origine de nuisances, de les faire cesser.

Cependant, il ne s'agit pas là du seul rôle du Syndicat des copropriétaires dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores.

En effet, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que :

« [Le syndicat] a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. »

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Dans sa rédaction préalable à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, cet article énonçait que :

« [Le Syndicat] a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Il résulte de ces dispositions que la responsabilité du Syndicat des copropriétaires peut être engagée en raison des dommages résultant des nuisances dues au fonctionnement des équipements collectifs de l'immeuble, et ce, peu important que ce dernier ait eu connaissance de la défectuosité de l'équipement en cause.

Le Syndicat des copropriétaires est ainsi responsable, à l'égard des copropriétaires, des dommages trouvant leur origine dans les parties communes de l'immeuble.

En l'espèce, les nuisances résultaient du système de chaufferie collective.

Le Tribunal a considéré le Syndicat des copropriétaires comme « *responsable des nuisances sonores constatées chez [les demandeurs] et ayant pour origine la chaufferie générale de l'immeuble, partie commune, qui dépass[ait] le niveau de pression acoustique du bruit limite fixé par l'arrêté du 14 juin 1969* ».

Sur ce point, la décision est conforme à une abondante jurisprudence en matière de bruits résultant des chaudières et autres chauffages, en tant qu'équipements collectifs (Cass. 3ème civ., 28 mars 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Sainte-Anne, n° 88-15.364 ; C.A. de Versailles, 3 mars 1995, S.A. Valentin, *JurisData*, n° 040708 ; C.A. Bastia, 10 sept. 2014, Bartolini, *JurisData* n° 023061).

Sur le fondement de la méconnaissance des dispositions applicables développées ci-dessous, le juge retient la responsabilité du Syndicat des copropriétaires et le condamne à réaliser, dans un délai de 6 mois à compter de la signification du jugement, les travaux préconisés par l'Expert judiciaire, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Il fait ainsi application de son pouvoir d'astreinte (C.A. Paris, 29 mars 1995, *Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes*, n° 020842).

Les copropriétaires victimes de ces nuisances sonores ont ainsi obtenu des dommages et intérêts au titre de leurs préjudices de jouissance et moral, ainsi que 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

B) Sur la réglementation applicable aux bruits résultant du fonctionnement d'équipements collectifs

S'agissant d'équipements collectifs, il est important de noter que les normes et les limites de bruits applicables sont distincts des autres équipements.

Dans cette décision, la juridiction saisie rappelle l'application dans le temps des différentes dispositions relatives aux nuisances résultant d'équipements collectifs.

En vertu de deux arrêtés du 30 juin 1999, les bruits provoqués par les équipements collectifs ne doivent pas dépasser 30 dB (A) dans les pièces principales (pièces destinées au séjour ou au sommeil) et 35 dB (A) dans les cuisines de chaque logement d'un immeuble collectif.

L'Expert s'était fondé sur ces dispositions dans son rapport. Cependant, la juridiction a décidé que ces dispositions n'étaient pas applicables au cas d'espèce.

En effet, elle a rappelé que ces dispositions n'étaient applicables qu'aux bâtiments d'habitation « *ayant fait l'objet d'une demande de permis, de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1er janvier 2000* ». ».

Or, le permis de construire de l'immeuble en cause avait été délivré en 1959, puis modifié en 1960.

Cependant, la juridiction a refusé d'écarter le rapport d'expertise sur ce seul fondement, considérant que « *les niveaux acoustiques de la chaufferie mesurés en décibels par l'expert [n'étaient] pas remis en cause* ».

En effet, s'il appartient à l'Expert d'effectuer les mesures, de constater la gêne résultant du fonctionnement des équipements et de préconiser les travaux de nature à les faire cesser, il ne lui appartient pas de dire le droit.

La juridiction a poursuivi en indiquant que les dispositions de l'arrêté du 23 juin 1978, n'étaient, elles non plus, pas applicables.

Cependant, considérant que « *les parties ne remet[aient] pas en cause l'applicabilité dans le temps [de l'arrêté du 14 juin 1969]* », elle s'est appuyée sur ces dispositions aux fins d'interpréter les mesures de l'Expert.

Aux termes de l'article 3 de cet arrêté :

« Le niveau de pression acoustique du bruit engendré dans un logement par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser 35 décibels (A) en général, et 30 décibels (A) s'il s'agit d'équipements collectifs tels qu'ascenseurs et chaufferies. »

Le juge a rappelé également l'existence d'une tolérance légale de plus ou moins 3 dB (A), prévue par l'arrêté de 1969 et admise par la jurisprudence, pour tenir compte des incertitudes liées à toute mesure acoustique.

En l'espèce, les niveaux sonores mesurés par l'Expert étaient de « *35,6 décibels (A) dans la chambre 1 et de 38,3 décibels (A) dans la chambre 2* », soit supérieurs aux seuils de cet arrêté.

Ainsi, le juge a retenu la responsabilité du Syndicat des copropriétaires, et ce, alors même que « *les mesures effectuées sur place n'[avaient] pas permis d'identifier précisément le matériel de la chaufferie à l'origine des bruits constatés* ».

En effet, les « *nuisances sonores mesurées [provenant] en tout état de cause de la chaufferie, équipement collectif de l'immeuble* », il appartenait au Syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux préconisés par l'Expert, à savoir la « *désolidari[sation] de tous les équipements et tuyauteries des parois de la chaufferie* » ainsi que certains « *travaux de reprise et de supportage des installations* ».

Conclusion

Cette décision illustre la possibilité, pour un copropriétaire, d'engager la responsabilité du Syndicat des copropriétaires pour faire cesser une nuisance sonore résultant du fonctionnement d'un équipement collectif.

Une fois la responsabilité du Syndicat des copropriétaires admise, la juridiction a pu ordonner la réalisation des travaux sous astreinte et la réparation des préjudices découlant des nuisances constatées.

Cette responsabilité, découlant de l'article 14 de la loi de 1965, permet au copropriétaire souffrant d'un bruit en provenance des parties communes d'en demander la cessation et la réparation au Syndicat des copropriétaires pour peu que le recours soit exercé dans un délai maximum de 5 ans.

Cette responsabilité ne doit cependant pas être confondue avec celle, en matière de logements neufs, des vendeurs et des promoteurs immobiliers au titre des nuisances résultant d'un défaut d'isolation acoustique du logement.

En effet, le premier occupant d'un logement peut engager la responsabilité du vendeur et du promoteur immobilier pour non-conformité de la construction aux exigences acoustiques, et ce, pendant un délai d'un an à compter de la prise de possession du bien.

Elle ne doit pas non plus être confondue avec la responsabilité décennale permettant à l'acheteur d'agir contre le constructeur, dans un délai de 10 ans, lorsque les défauts de l'isolation acoustique rendent l'immeuble impropre à sa destination.

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



Mots clés : bruit – nuisances sonores - parties communes - chaufferie – syndicat des copropriétaires.

TEXTE INTÉGRAL

JUGEMENT rendu le 7 octobre 2019 N° RG 17/XXXX

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte authentique du 20 décembre 2013, Monsieur M. et Madame S. Epouse M. sont devenus propriétaires des lots n°4 et n°123 au sein de l'immeuble soumis au statut de la copropriété.

Se plaignant de nuisances sonores provenant de la chaufferie générale située en sous-sol de l'immeuble susvisé, Monsieur M. et Madame S. épouse M. ont, par assignation en date du 19 novembre 2014, saisi le Tribunal de céans en référé aux fins de désignation d'un expert judiciaire.

Par ordonnance de référé du 6 janvier 2015, le Tribunal de grande instance a désigné Monsieur B. en qualité d'expert judiciaire aux fins d'examiner si des nuisances acoustiques provenaient de la chaufferie située en sous-sol de l'immeuble.

Mettant en avant aucune réponse ou réaction du syndicat des copropriétaires à la suite de diverses sollicitations de l'expert judiciaire en cours d'expertise, Monsieur M. et Madame S. épouse M. ont assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en date du 15 mai 2017.

Finalement, le rapport d'expertise a été déposé en date du 23 mai 2018 par Monsieur B.

Aux termes de leurs conclusions régulièrement signifiées par voie électronique le 20 mars 2019, Monsieur M. et Madame S. épouse M. demandent au tribunal de :

- **RECEVOIR** Monsieur M. et Madame S. épouse M., en leur action,

- **DECLARER** leurs demandes bien fondées,

Y faisant droit :

- **DIRE ET JUGER** l'installation de chaufferie de l'immeuble non conforme aux dispositions réglementaires en matière d'émission acoustique des chaufferies,

- **DIRE ET JUGER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble responsable de cette non-conformité,

- **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à faire réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire, soit désolidariser les équipements et tuyauteries des parois de la chaufferie ou tout type de travaux qui permettra de limiter le bruit engendré par la chaufferie dans l'appartement de Monsieur M. et Madame S. épouse M. à 30 décibels,

- **ASSORTIR** cette condamnation d'une astreinte de 100 euros par jour à compter du prononcé du jugement à intervenir,

- **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de 650 euros par mois chauffé, depuis leur entrée dans les lieux en décembre 2013 jusqu'à ce qu'il soit constaté que le bruit engendré par la chaufferie dans l'appartement de Monsieur M. et Madame S. épouse M. ne dépasse pas 30 décibels, soit en février 2019, 25.350 euros, au titre du préjudice de jouissance,

- **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de 4.000 euros par année d'occupation, depuis leur entrée dans les lieux en décembre 2013 jusqu'à ce qu'il soit constaté que le bruit engendré par la chaufferie dans l'appartement de Monsieur M. et Madame S. épouse M. ne dépasse pas 30 décibels, soit en février 2019, 20.000 euros, au titre du préjudice moral,

- **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de 730 euros au titre des frais de constats,

- **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de 3.996,07 euros au titre des frais d'expertise,

- **CONDAMNER** le syndicat des copropriétaires de l'immeuble aux entiers dépens.

Aux termes de leurs conclusions régulièrement signifiées par voie électronique le 12 juin 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble demande au tribunal de :

- **DÉBOUTER** Monsieur M. et Madame S. épouse M. de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions,

- **CONDAMNER** Monsieur M. et Madame S. épouse M. à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- **CONDAMNER** Monsieur M. et Madame S. épouse M. aux dépens, dont distraction au profit de Maître D., Avocat aux offres de droit, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Il est renvoyé aux dernières écritures des parties pour plus ample exposé de leurs prétentions et moyens, en application de l'article 455 du Code de procédure civile.

La clôture de la présente procédure a été prononcée le 13 juin 2019, et l'affaire fixée au fond à l'audience de plaidoiries du 9 juillet 2019.

La décision a été mise en délibéré au 7 octobre 2019, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. Sur la demande du syndicat des copropriétaires d'écarter des débats le rapport déposé par l'expert judiciaire, Monsieur B. :

Sur les constatations de l'expert fondées sur l'arrêté du 30 juin 1999 :

Le syndicat des copropriétaires sollicite d'écarter des débats le rapport d'expertise de l'expert judiciaire, Monsieur B., dès lors que les mesures faites, et son avis, ont été rendus sur les bases de l'arrêté du 30 juin 1999, inapplicable en l'espèce.

Tout d'abord il convient de constater que l'expert faisant référence à l'arrêté du 30 juin 1999 applicable aux logements neufs ou parties nouvelles des constructions, ne précise pas s'il s'agit de l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique ou l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

Cependant, aux termes des articles 8 et 11 des arrêtés susvisés, « *les dispositions du présent arrêté sont applicables à tout bâtiment d'habitation ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1er janvier 2000.* »

Il ressort du règlement de copropriété versé aux débats qu'un permis de construire a été délivré par Monsieur le Préfet Commissaire à la Construction et à l'Urbanisme pour la région parisienne en date du 16 février 1959 puis modifié en date du 22 février 1960.

Ainsi, les valeurs limites réglementaires fixées par les arrêtés du 30 juin 1999 ne peuvent s'appliquer en l'espèce.

En revanche, les niveaux acoustiques de la chaufferie mesurés en décibels par l'expert ne sont pas remis en cause, de sorte que le rapport d'expertise déposé en date du 23 mai 2018 par Monsieur B. ne sera pas écarté des débats.

Sur l'arrêté du 23 juin 1978 :

Monsieur M. et Madame S. épouse M. font valoir qu'ils fondent leur demande non pas sur l'arrêté du 30 juin 1999 susvisé, mais sur l'arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public et son article 39. Le syndicat des copropriétaires met en avant que l'article 39 a) de l'arrêté du 23 juin 1978 n'est pas applicable en l'espèce.

L'article 39 de l'arrêté du 23 juin 1978 susvisé dispose que « *les dispositions du présent arrêté sont applicables à toutes les installations nouvelles réalisées dans les constructions neuves et dans les anciens bâtiments. Elles entreront en vigueur à la date de publication au Journal officiel. (...)* »

De plus, à titre transitoire, sont réputées satisfaire aux prescriptions du présent arrêté, si elles sont conformes aux règles antérieurement en vigueur :

a) Les constructions ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1^{er} décembre 1978 ; (...) »

En l'espèce, le permis de construire de l'immeuble a été délivré en date du 16 février 1959 puis modifié en date du 22 février 1960.

Ainsi, l'immeuble ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1^{er} décembre 1978, il doit répondre aux règles antérieurement en vigueur.

Ainsi, les valeurs limites réglementaires fixées par l'arrêté du 23 juin 1978 ne peuvent s'appliquer en l'espèce.

En revanche, comme il a été retenu aux termes des contestations relatives à l'arrêté du 30 juin 1999, les niveaux acoustiques de la chaufferie mesurés en décibels par l'expert n'étant pas remis en cause, le rapport d'expertise déposé en date du 23 mai 2018 par Monsieur B. ne sera pas écarté des débats.

Sur l'arrêté du 14 juin 1969 :

Monsieur M. et Madame S. épouse M. font valoir que la réglementation antérieure en vigueur réside dans l'arrêté du 14 juin 1969 « *fixant les règles générales de construction des logements visé à l'article 92 du code de l'urbanisme et de l'habitation, et notamment, l'article 4 de ce décret* ».

Le syndicat des copropriétaires met en avant que l'expert n'a pas procédé au relevé des niveaux acoustiques conformément à l'article 1er du présent arrêté :

« Le niveau de pression acoustique du bruit transmis dans les pièces principales, cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance, ne doit pas dépasser 35 décibels (A) lorsque le niveau de pression acoustique du bruit régnant à l'intérieur des autres locaux du bâtiment, pris séparément ne dépasse pas, par bande d'octave, 80 décibels si ce local est un logement, 85 décibels si ce local est à usage commercial, artisanal ou industriel, 70 décibels s'il s'agit d'une circulation intérieure au bâtiment mais commune. Ces bruits sont supposés avoir un spectre continu couvrant les octaves centrées sur 125, 250, 500, 1.000, 2.000 et 4.000 hertz. »

Cependant, le règlement de copropriété du 5 septembre 1960 précise que sont des parties communes les locaux de rangement des poubelles, les garages de voitures d'enfants et de bicyclette, la chaufferie.

En outre, les dispositions de l'article 3 de présent arrêté précisent :

« Le niveau de pression acoustique du bruit engendré dans un logement par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser 35 décibels (A) en général, et 30 décibels (A) s'il s'agit d'équipements collectifs tels qu'ascenseurs et chaufferies. »

Ainsi, les parties ne remettant pas en cause l'applicabilité dans le temps de l'arrêté du 14 juin 1969, les niveaux acoustiques de la chaufferie mesurés en décibels par l'expert seront interprétés par le tribunal de céans à la lumière dudit arrêté et de son article 3.

Dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sera débouté de sa demande d'écarter des débats le rapport déposé par Monsieur B., expert judiciaire, en date du 23 mai 2018.

II. Sur l'origine des désordres invoqués par Monsieur M. et Madame S. épouse M. :

Monsieur M. et Madame S. épouse M. souhaitent engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Aux termes dudit article, le syndicat « a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Le règlement de copropriété du 5 septembre 1960 versé aux débats indique que la chaufferie générale est une partie commune.

L'article 3 de l'arrêté du 14 juin 1969 dispose que le niveau de pression acoustique du bruit engendré dans un logement par un équipement collectif telle qu'une chaufferie ne doit pas dépasser 30 décibels.

Si l'article 4 de l'arrêté du 14 juin 1969 prévoit que pour tenir compte des incertitudes liées aux mesures, une tolérance de 3 décibels (A) est admise, il ressort de l'expertise de Monsieur B. que le niveau sonore mesuré est supérieur à la valeur limite fixée par l'arrêté du 14 juin 1969.

En effet le niveau sonore mesuré est de 35,6 décibels (A) dans la chambre 1 et de 38,3 décibels (A) dans la chambre 2.

Le syndicat des copropriétaires fait cependant valoir que l'origine de ces désordres est incertaine.

En l'espèce, l'expert retient que le fonctionnement de la chaufferie engendre chez les demandeurs un bruit de niveau moyen, très facilement audible et qui émerge nettement du bruit du fond. Si les mesures effectuées sur place n'ont pas permis d'identifier précisément le matériel de la chaufferie à l'origine des bruits constatés, l'expert observe que les nuisances sonores sont à rechercher dans une transmission structurelle des vibrations mettant en cause la fixation des équipements et tuyauteries, malgré la mise en place de tampons résilients sous les supports tout de même écrasés et d'efficacité limitée.

Ainsi l'expert conclut que si le démarrage des brûleurs n'est pas à l'origine du bruit constaté, les nuisances sonores mesurées proviennent en tout état de cause de la chaufferie, équipement collectif de l'immeuble.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires sera considéré comme responsable des nuisances sonores constatées chez Monsieur M. et Madame S. épouse M. et ayant pour origine la chaufferie générale de l'immeuble, partie commune, qui dépasse le niveau de pression acoustique du bruit limite fixée par l'arrêté du 14 juin 1969.

III. Sur la demande de réalisation de travaux :

Monsieur M. et Madame S. épouse M. sollicitent la condamnation du syndicat des copropriétaires à faire réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire qui permettront de limiter le bruit engendré par la chaufferie à 30 décibels.

Ils sollicitent d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 100 euros par jour à compter du prononcé du jugement à intervenir.

Monsieur B., expert-judiciaire, préconise dans son rapport du 23 mai 2018 de désolidariser tous les équipements et tuyauteries des parois de la chaufferie, et recommande des travaux de reprise et de supportage des installations.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires ayant été retenue précédemment dans l'origine des nuisances sonores subies par Monsieur M. et Madame S. épouse M., il sera condamné à réaliser dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement, les travaux préconisés par l'expert judiciaire ou tout type de travaux qui permettront de limiter le bruit engendré par la chaufferie dans l'appartement de Monsieur M. et Madame S. épouse M., à 30 décibels.

A défaut de réalisation desdits travaux dans le délai imparti, le syndicat des copropriétaires sera condamné à une astreinte de 100 euros par jour de retard pendant 6 mois.

IV. Sur le préjudice de jouissance :

Monsieur M. et Madame S. épouse M. sollicitent la condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 25.350 euros au titre du préjudice de jouissance.

Pour justifier cette demande ils allèguent que depuis leur entrée dans les lieux et pendant chaque période annuelle de chauffe, ils ne peuvent pas dormir, compte tenu du bruit perçu dans leurs chambres.

Ainsi, ils évaluent, sur une période de chauffe annuelle d'octobre à avril, une perte de jouissance de 50% de la valeur locative de leur appartement évaluée à 1.300 euros, depuis décembre 2013 à mars 2019, soit :

- 2013 : $\frac{1}{2} \times 1.300 \times 1 \text{ mois} = 650 \text{ euros}$
- 2014 : $\frac{1}{2} \times 1.300 \times 7 \text{ mois} = 4.550 \text{ euros}$
- 2015 : $\frac{1}{2} \times 1.300 \times 7 \text{ mois} = 4.550 \text{ euros}$
- 2016 : $\frac{1}{2} \times 1.300 \times 7 \text{ mois} = 4.550 \text{ euros}$
- 2017 : $\frac{1}{2} \times 1.300 \times 7 \text{ mois} = 4.550 \text{ euros}$
- 2018 : $\frac{1}{2} \times 1.300 \times 7 \text{ mois} = 4.550 \text{ euros}$
- 2019 : $\frac{1}{2} \times 1.300 \times 3 \text{ mois} = 1.950 \text{ euros}$

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que l'observatoire des loyers évalue, pour un appartement équivalent à celui des demandeurs, à 730 euros à 1.246 euros les loyers mensuel.

Ainsi il sera retenu une valeur locative médiane de 1.000 euros.

De plus le syndicat soutient que le préjudice de jouissance doit être évalué à 10% et non à 50% de la valeur locative.

En l'espèce le niveau sonore mesuré dans les chambres 1 et 2 (35,6 et 38,3 décibels (A)) n'est que légèrement supérieur au niveau légal de pression acoustique du bruit.

Si l'expert conclut que le fonctionnement de la chaufferie engendre un bruit de niveau moyen, accompagné d'un ronronnement continu provoquant une gêne, les demandeurs ne rapportent pas la preuve de leur impossibilité à dormir compte tenu du bruit perçu.

Dans ces conditions, il sera évalué un préjudice de jouissance à 10% de la valeur locative de l'appartement des demandeurs évaluée à 1.000 euros, soit un montant total de 3.900 euros.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sera ainsi condamné à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de **3.900 euros** au titre du préjudice de jouissance.

V. Sur le préjudice moral

Monsieur M. et Madame S. épouse M. sollicitent la condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 20.000 euros au titre du préjudice moral, souffrant psychologiquement de l'inertie de la copropriété face à leur problème.

Ils font état de la résistance du syndicat à répondre à leurs demandes et à celles de l'expert judiciaire.

Si par assemblée générale des copropriétaires du 23 mars 2019, ont été votés des travaux de rénovation de la chaufferie pour un montant supérieur à 212.000 euros, il résulte de l'ensemble des pièces du dossier, une situation conflictuelle entre les parties due principalement à l'absence de réaction du syndicat des copropriétaires lorsqu'il a été sollicité par l'expert ou par les demandeurs pour la période de 2013 à 2019.

Le préjudice moral de Monsieur M. et Madame S. épouse M. étant caractérisé, il sera réparé compte tenu de sa durée, à hauteur de 3.000 euros.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sera ainsi condamné à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de **3.000 euros** au titre du préjudice moral.

VI. Sur les demandes accessoires :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, partie succombante, sera condamné à payer à Monsieur M. et Madame S. épouse M. la somme de **4.000 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, en ce qu'ils comprennent les frais d'expertise.

La présente décision sera assortie de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble de sa demande d'écarter des débats le rapport déposé par Monsieur B., expert judiciaire, en date du 23 mai 2018,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à réaliser dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement, les travaux préconisés par l'expert judiciaire ou tout type de travaux qui permettront de limiter le bruit engendré par la chaufferie dans l'appartement de Monsieur M. et Madame S. épouse M., à 30 décibels,

JUGE que dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas réalisés dans le délai imparti, le syndicat des copropriétaires sera condamné à une astreinte de 100 euros par jour de retard pendant 6 mois.

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à payer à Monsieur M et Madame S. épouse M. les sommes de :

- 3.900 euros au titre du préjudice de jouissance,
- 3.000 euros au titre du préjudice moral,
- 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble aux dépens de l'instance, en ce qu'ils comprennent les frais d'expertise,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Signé par Monsieur J., Vice-Président et par Monsieur F., Greffier présent lors du prononcé.