

## **FICHE D3 : BRUITS D'IMPACT**

**(Fiche à jour au 12 février 2015).**

Certains bruits sont inhérents à la vie dans un immeuble collectif. Il en va ainsi des bruits de pas, de chocs par chute d'objets ou de déplacements de meubles qu'on appelle : « bruits d'impact ». Ces bruits sont sources de nuisances pour le voisinage, lorsqu'ils sont entendus dans les appartements voisins et tout particulièrement dans l'appartement de l'étage inférieur.

Ils apparaissent inévitables au quotidien, alors qu'ils peuvent être fortement atténués par divers moyens.

Le respect de normes minimales d'isolation acoustique permet, en premier lieu, de limiter les bruits d'impacts, tout particulièrement dans les constructions édifiées depuis 1970, mais aussi, dans certains cas, dans les constructions rénovées **(I)**.

La volonté d'un constructeur, d'un propriétaire ou d'un locataire peut, en second lieu, permettre d'assurer une isolation acoustique aux bruits d'impact supérieure à ces normes minimales, grâce à un revêtement de sol approprié comme la pose d'un isolant phonique, d'un tapis ou d'une moquette. A l'inverse, la modification de ce revêtement, au profit d'un revêtement de sol dur, sans précautions techniques suffisantes, aura souvent pour effet de diminuer, de façon notable, l'isolation acoustique. Un préjudice pourra en résulter pour le voisin exposé. Celui-ci en demandera légitimement réparation au responsable, propriétaire ou locataire de l'appartement du dessus, sur le fondement juridique d'une infraction au règlement de copropriété de l'immeuble et/ou sur celui, plus général, du trouble anormal de voisinage, quand bien même aucune faute n'aurait été prouvée **(II)**.

Le comportement responsable d'un occupant, propriétaire ou locataire, est également à même d'amoindrir les bruits de chocs. Par conséquent, l'absence fautive de précaution d'un occupant peut être considérée comme générant, pour les proches voisins, des inconvénients anormaux de voisinage **(III)**.

### **I. - RESPECT DES NORMES MINIMALES D'ISOLATION ACOUSTIQUE DES HABITATIONS**

#### **A. - Quelle est la réglementation à respecter par les constructeurs ?**

La perception excessive de bruits d'impact peut être la conséquence d'une insuffisance de l'isolation acoustique générale du bâtiment. Une fiche spécifique est consacrée à ce contentieux (voir Fiche C.2. : Désordres acoustiques immobiliers), mais il est utile ici de présenter la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique minimale aux bruits d'impact telle qu'elle doit être assurée par les constructeurs.

Selon l'article R. 111-4 du Code de la construction et de l'habitation « *compte-tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau*

**JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage** (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par 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.

*de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé ».*

Ainsi, depuis 1969, des arrêtés ont fixé la limite de pression acoustique provoquée par les impacts sur le sol.

La première réglementation acoustique des bâtiments d'habitation neufs est issue de l'arrêté du 14 octobre 1969 qui fixait notamment des exigences d'isolation acoustique s'agissant des bruits d'impact. Les exigences fixées ont ensuite été renforcées par deux arrêtés du 28 octobre 1994, eux-mêmes modifiés par deux arrêtés du 30 juin 1999.

La réglementation en vigueur aujourd'hui en 2015 impose un niveau limite maximal de 58 dB (A) pour la transmission des bruits d'impact entre appartements (*article 4 de l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, J.O. du 17 juillet 1999*).

Toutefois, les locaux dans lesquels les bruits de chocs ne sont que très occasionnels ne sont pas concernés par cette réglementation. Il s'agit :

- des balcons et loggias qui ne sont pas situés directement au-dessus de pièces principales ;
- des locaux techniques ;
- des escaliers, lorsqu'un ascenseur dessert le bâtiment.

Les habitations concernées par cette législation sont celles 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 1<sup>er</sup> janvier 2000 (*article 11 de l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, J.O. du 17 juillet 1999*).

Pour les constructions antérieures, la réglementation applicable dépend de l'année de construction :

- les constructions antérieures à 1970 ne sont soumises à aucune réglementation spécifique quant à leur isolation acoustique. Il en est ainsi par exemple d'un immeuble édifié il y a 90 ans (C.A.de Paris, 26 janv. 2000, Pascaud, *Juris-Data* n° 105072) ;
- les constructions édifiées entre le 1<sup>er</sup> juillet 1970 et le 31 décembre 1995 restent soumises à la réglementation issue du décret et de l'arrêté du 14 juin 1969 prévoyant une limite de 70 dB (A) ;
- les constructions édifiées entre le 1<sup>er</sup> janvier 1996 et le 31 décembre 1999 doivent respecter les normes instituées par les deux arrêtés du 28 octobre 1994.

**JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage** (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par 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.

Les normes minimales en vigueur pour les constructions édifiées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 ne concernent que :

- les constructions soumises à permis de construire ;
- les surélévations de bâtiments d'habitation anciens soumises à déclaration préalable ;
- les additions aux bâtiments d'habitation anciens soumises à déclaration préalable.

Pour la réglementation de 1969, une controverse a existé dans la jurisprudence sur l'application de cette réglementation à l'habitat ancien. L'interprétation des textes ne permettant pas, en théorie, une extension à l'habitat ancien, certains juges ont considéré que l'aménagement intérieur de locaux existants, même au bénéfice d'aménagements nouveaux, ne pouvait pas être régi par cette réglementation dès lors qu'était concerné un immeuble ancien (C.A. de Nancy, 24 déc. 1993, Holderbach, *Juris-Data* n° 050774).

Toutefois, en cas de vente d'un appartement entièrement rénové, lorsque les insuffisances de l'isolation acoustique aux bruits d'impact peuvent avoir pour cause des défauts affectant le gros œuvre, la tendance de la jurisprudence a été ensuite d'appliquer ces normes minimales, au motif qu'un acquéreur est alors en droit "*d'obtenir un niveau sonore compatible avec l'usage d'habitation des lieux, même s'agissant d'un immeuble de trois siècles, mais totalement rénové*" (C.A. de Rouen, 15 mai 1991, M. Bordes, *Gaz-Pal.*, 4-5 nov. 1994, p. 23, *Juris-Data* n° 041593).

*A fortiori*, lorsque la rénovation porte sur tout un immeuble et que le chantier est suffisamment important pour attester d'un réaménagement général de cet immeuble, le non-respect des normes acoustiques pourtant applicables à une construction neuve *stricto sensu* sera sanctionné du fait qu'il était de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination, c'est-à-dire proprement inhabitable (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 12 fév. 1997. M. Jan, n° 95-10928., *Rev. Dr. Imm.*, 1997, p. 239).

Ainsi, en cas de rénovation lourde, le juge civil assouplit la rigueur des textes qui ne voudrait imposer le respect des normes minimales qu'aux constructions neuves.

## **B. - Qu'est-ce que l'attestation acoustique ?**

Les maîtres d'ouvrage de bâtiments d'habitation dont le permis de construire a été déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent 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 évoquée précédemment.

Cette obligation d'attestation acoustique est définie par le décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 (codifié à l'article 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.

**JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage** (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par 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'attestation doit contenir, au minimum, les informations figurant dans le modèle de l'annexe I de l'arrêté du 27 novembre 2012 et notamment le respect de la réglementation relative aux bruits de chocs.

### **C. - Quelles sont les conséquences d'un défaut d'isolation acoustique ?**

Le défaut d'isolation phonique est soumis à la garantie de parfait achèvement en vertu des articles L. 111-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 mai 2013, S.C.I. L'Oustalado, n° 11-23250).

Cette garantie implique le respect des normes minimales précitées en matière d'isolation acoustique, dont celles relatives aux bruits d'impact, et permet au premier occupant d'agir contre le vendeur dans un délai d'un an à compter de l'entrée en possession. Ce délai était de six mois avant la loi du 31 décembre 1992 (C.A. de Chambéry, 24 fév. 1999, S.N.C. Victor Hugo, *Juris-Data* n° 042395).

Ce délai est court, mais la jurisprudence a permis de l'allonger, par application de la garantie décennale du constructeur dans certaines circonstances.

En effet, l'acquéreur peut invoquer la garantie décennale du constructeur lorsque l'importance des défauts d'isolation phonique rend l'immeuble ou l'appartement impropre à sa destination (la garantie étant alors due par l'assureur : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 mars 1999., M. Le Huidoux, n° 97-19766 ; C.A. de Lyon, 11 janv. 2011, SA AXA France IARD, n° 08/07735). Il en est ainsi lorsqu'une entreprise a construit les planchers en utilisant des matériaux ne pouvant assurer une isolation phonique correcte (C.A. d'Orléans, 4 mai 1993, Flechon, *Juris-Data* n° 041041). Il a été jugé qu'un écart de -7 dB (A) de l'isolation acoustique aux bruits d'impact par rapport à la réglementation entraînait « *une impropriété de l'immeuble à sa destination, les occupants ne pouvant jouir d'un confort minimal* » (C.A. de Paris, 14 sept. 2011, EURL Finlay, *Juris-data* n° 019589).

A l'inverse, la Cour de Cassation rappelle que cette garantie décennale ne peut être utilement invoquée lorsqu'il est constaté que le défaut d'isolation acoustique ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 juill. 2014, M. X. et Mme Y., n° 13-18965 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 10 nov. 1998., M. Ventresque, n° 96-19870, *Resp. civ et assur.* 1999, *comm* n° 13).

On le voit, cette notion d'impropriété de l'immeuble à sa destination est fondamentale pour déterminer la responsabilité des constructeurs. Ainsi, lorsque les bruits incriminés sont considérés comme n'ayant pas de caractère anormal, il en résulte une absence d'impropriété de l'immeuble à sa destination et une absence de désordre (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> déc. 1993, Épx Thiery, n° 92-11483).

L'importance de cette notion d'impropriété de l'immeuble à sa destination est telle qu'un constructeur peut être déclaré responsable des désordres d'isolation phonique, même en cas de respect des exigences minimales réglementaires, lorsque l'importance des bruits rend l'immeuble impropre à sa destination (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 oct. 2006, M. X., n° 05-19408, *Bulletin* 2006 A. P. n° 12 p. 43 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 fév. 1994, S.A. Bruno Ortelli, n° 91-18033).

**JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage** (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par 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.

#### **D. - Comment le désordre est-il réparé ?**

L'acquéreur peut demander la reprise des désordres qui rendent l'immeuble impropre à sa destination (C.A. de Rouen, 15 mai 1991, *Juris-Data* n° 041593). Il peut également demander la reprise des désordres lorsque les entreprises de construction n'ont pas respecté les stipulations contractuelles (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 22 oct. 2013, Sté Marques, n° 12-25053).

L'acheteur, victime d'une erreur sur une qualité substantielle du logement (en l'espèce sur une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur) peut demander l'annulation de la vente (C.A. de Lyon, 21 oct. 2008, M. Sébastien X., n° 08/03379 ; voir également : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 déc. 2009, Consorts X., n° 08-21803). Il n'y a pas lieu à la résolution de la vente si le vendeur s'engage à réparer les dommages (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 fév. 1993, Mlle Beard, n° 91-14470).

L'acheteur peut également poursuivre le vendeur en cas de dol (volonté délibérée de cacher un vice affectant le bien afin de tromper l'acheteur) ou de vice caché (un défaut d'isolation phonique qui rend l'immeuble impropre à sa destination) (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 janv. 2015, Epoux X., n° 13-12244).

Lorsque l'immeuble n'est pas conforme aux normes de construction acoustiques, les juges peuvent également imposer aux propriétaires de l'appartement source de bruit la pose d'une moquette en remplacement du carrelage, aux frais de l'entreprise qui avait livré cet appartement non conforme (T.G.I. de Versailles, 31 oct. 1994, M. Berhault, n° 9308024).

## **II. - MODIFICATIONS DU REVÊTEMENT DES SOLS DÉTÉRIORANT L'ISOLATION ACOUSTIQUE**

Il s'agit, généralement, d'un copropriétaire qui retire, selon une tendance générale depuis une vingtaine d'années, une moquette d'origine, au profit d'un revêtement dur, de type parquet ou carrelage propice à la transmission des bruits d'impacts en l'absence de précautions particulières.

Cette modification peut survenir à tout moment, que ce soit dès l'origine d'une vente en état futur d'achèvement, lors du contrat de réservation, ou plus tard au cours de l'occupation.

Ces modifications constituent, le plus souvent, des infractions, aux clauses spécifiques ou non, au règlement de copropriété **(A)**. Elles peuvent également être considérées comme la violation d'un engagement contractuel **(B)**, ou simplement caractériser un inconvénient anormal de voisinage **(C)**. Ces modifications peuvent donner lieu à un engagement de responsabilité **(D)**.

## **A. - Infractions au règlement de copropriété**

### **1. - Infractions aux clauses spécifiques du règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété, surtout dans les années récentes, prévoit couramment deux conditions soit cumulatives, soit alternatives relatives aux modifications des revêtements de sols susceptibles d'affecter l'isolation acoustique de l'immeuble :

- le copropriétaire doit préalablement demander l'autorisation de l'Assemblée générale des Copropriétaires ou du syndic dans les cas où les revêtements de sols ne sont pas considérés comme des parties privatives par le règlement de copropriété ;
- le nouveau revêtement doit présenter des qualités d'isolation acoustique au moins égales au revêtement initial que les revêtements de sols soient ou non considérés comme des parties privatives par le règlement de copropriété.

La Cour de Cassation a ainsi reconnu la faute du copropriétaire qui avait remplacé le revêtement initial sans obtenir préalablement l'autorisation du syndic (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 déc. 1996, Mme Drouin, n° 95-10.699 ; C.A. de Riom, 11 fév. 2013, M. Remy L., *Juris-data* n° 002013). L'arrêt de la Cour d'appel de Paris, rendu par la suite, a précisé que l'absence d'inconvénients anormaux de voisinage était sans incidence, la violation du règlement de copropriété constituant une faute supposant une réparation (C.A. de Paris, 17 juin 1998, Riet, *Juris-Data* n° 021483).

Le plus souvent c'est sur le fondement de la dégradation de l'isolation initiale que l'infraction au règlement de copropriété sera relevée.

Dès lors, un copropriétaire commet une faute en remplaçant le revêtement initial par un autre diminuant l'isolation phonique prévue par le règlement de copropriété, alors même que les matériaux utilisés apportaient un isolement conforme à la réglementation (C.A. de Paris., 8 avr. 1999, Épx Servan, *Loyers et copr., nov. 1999, n° 276*). Est ainsi admise la prévalence des règles du règlement de copropriété sur les règles légales.

Lorsque le règlement prévoit simplement que les nouveaux revêtements ne doivent pas diminuer l'isolation phonique initiale les juges, pour constater l'infraction au règlement, doivent vérifier que les qualités d'isolation phonique ne sont pas diminuées (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 nov. 2012, M. et Mme X., n° 11-17801). Ils n'ont pas à déterminer la nature du revêtement à utiliser, ni la technique à mettre en œuvre (T.G.I. de Créteil, 6 déc. 1994, M. Nehel, n° 11281/93).

L'importance du règlement de copropriété est telle qu'il doit être respecté, même si le syndicat des copropriétaires n'a pas encore été créé (C.A. de Versailles, 10 nov. 1995, Consorts Ghnassia, n° 11433/92). De plus, un copropriétaire peut agir, alors qu'il ne subit pas directement le trouble, car son action a pour but de faire respecter le règlement de copropriété (C.A. de Nancy, 18 oct. 1999, Thiebaut, *Juris-Data* n° 105848).

## **2. - Infraction aux clauses générales du règlement de copropriété**

Les règlements de copropriétés ne prévoient pas toujours de clauses précises relatives aux modifications des sols.

Néanmoins, la victime du trouble peut invoquer la violation de la règle générale contenue dans le règlement et stipulant que les occupants ne doivent rien faire qui puisse nuire aux droits et à la tranquillité des autres copropriétaires.

Viole ainsi un règlement de copropriété qui stipulait qu'il « *ne pourra être rien fait qui puisse gêner les autres copropriétaires par le bruit* » la société qui organise des concerts et dont le tapage des clients sur le parquet se répercute dans tout l'immeuble (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> déc. 1999, Sté Raid, n° 98-14040).

Il en est de même d'une activité de restauration rapide qui provoque des nuisances sonores pour la copropriété (bruits de chaises sur le sol dur, fonctionnement du rideau métallique, etc.) alors que le règlement de copropriété prévoit que « dans les locaux à usage de commerce, sont interdites les activités pouvant [...] apporter des nuisances acoustiques ou olfactives aux copropriétaires » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 avr. 2010, Sté Croque Sandwich, n° 09-13315).

Bien que ne constituant pas une infraction à une clause spécifique, il a été jugé que l'enlèvement d'une moquette au profit d'un parquet constitue un abus de droit et compromet la tranquillité des autres copropriétaires (C.A. de Versailles, 2 mars 1999, M. Zammito, n° 97/00009301). De même, le copropriétaire qui transforme la destination d'une pièce (pose d'un évier et d'un revêtement plastique dans une chambre transformant celle-ci en pièce sanitaire) effectue des travaux non conformes au règlement de copropriété. Il est ainsi condamné à faire supprimer le bloc-évier de sa chambre et à remettre aux lieux et places du carrelage et du sol plastique une moquette équivalente à celle d'origine (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 3 juin 2009, M. X., n° 08-14859).

L'importance du règlement de copropriété est ainsi constamment rappelée par les tribunaux. C'est pourquoi le fait qu'un copropriétaire ait obtenu préalablement aux modifications des revêtements de sols, une autorisation du syndic de copropriété, ne pourra pour autant l'exonérer de sa responsabilité (C.A. de Paris, 18 fév. 1999, Cartier, *Juris-Data*, n° 020344).

La force du règlement de copropriété a toutefois une limite : ce règlement ne peut, en effet, être utilement invoqué qu'en cas de bruits anormaux (C.A. de Nancy, 24 déc. 1993, Holderbach, *Juris-Data* n° 050774).

## **B. - Violation d'un engagement contractuel**

Le promoteur offre contractuellement une prestation lorsqu'il assure un niveau d'isolation acoustique aux bruits d'impact généralement supérieur à celui prévu par les normes réglementaires. Il peut le faire par la pose d'un revêtement qui participe à la qualité acoustique d'un logement, telle une moquette.

**JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage** (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par 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.

C'est la raison pour laquelle viole son engagement contractuel l'occupant qui procède à une modification du revêtement de sol ayant pour conséquence une dégradation importante de l'isolation acoustique, alors même que cette dégradation ne dépasse pas les normes réglementaires en vigueur.

Sur ce fondement, l'auteur de cette modification devra indemniser la victime et procéder au remplacement, sous astreinte, du revêtement litigieux par un autre revêtement assurant le même niveau de protection acoustique que celui initialement prévu (C.A. de Montpellier, 22 oct. 1997, Cixous, *Juris-Data* n° 034577).

### **C. - Trouble anormal de voisinage**

En l'absence, ou non, d'infraction au règlement de copropriété ou à la violation d'un engagement contractuel, les juges retiennent souvent, et aussi, le fait que la modification du revêtement de sol, en diminuant l'isolation acoustique initiale génère un trouble anormal de voisinage qui doit cesser et être indemnisé.

Ainsi la Cour de Cassation a considéré que l'isolation acoustique existante ayant été atténuée par une modification du revêtement de sol, il en résultait, par conséquent, une perception de bruits d'impact "*excessifs et dépassant les inconvénients normaux de voisinage*" (Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 10 juill. 1991, Épx Mergui n° 90-14847).

Concernant l'acoustique résultant de la modification par un copropriétaire du revêtement de sol, les juges apprécient le caractère normal ou anormal des inconvénients de voisinage (à l'exclusion de toute référence à une norme technique) par « *comparaison avec l'isolation sonore des appartements tels que livrés aux parties par le promoteur vendeur* » (C.A. de Versailles, 2 mars 1999, M. Zammito, *préc.*).

Lorsque cet écart est important les juges considèrent que le trouble est anormal et engage la responsabilité de la personne qui en est à l'origine (C.A. de Paris, 5 mai 1998, Épx Tuil, n° 96/80223). Il a ainsi été jugé qu'un écart de 6 dB (A) entre le revêtement d'origine et le nouveau pouvait constituer un trouble anormal de voisinage (C.A. de Versailles, 3 avr. 2014, Mme Bernadette C., *Juris-data* n° 020368).

De même, un copropriétaire ne pouvant invoquer une infraction au règlement de copropriété, il a été jugé que lorsque la modification des revêtements de sols entraîne une aggravation des bruits perçus chez la victime, cette modification constitue des inconvénients anormaux de voisinage, même en l'absence d'infraction au règlement (C.A. d'Aix en Provence, 28 nov. 1995, Braganti, *Juris-Data* n° 048445).

Parfois le juge civil se contente d'affirmations et de constatations visuelles et auditives de l'expert, sans mesures acoustiques, du seul fait, par exemple, de la présence d'un parquet notoirement bruyant (C.A. de Paris, 5 mai 1998, Épx Tuil, *préc.*), la mise en évidence d'un trouble anormal de voisinage ne nécessitant ni la preuve d'une faute, ni celle d'un dépassement de normes applicables.

**JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage** (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par 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.

Néanmoins, les juges du fond se livrent chaque fois à une appréciation souveraine de l'importance de la dégradation de l'isolation acoustique, eu égard à la notion d'inconvénient anormal de voisinage. Ainsi, il a été jugé qu'une diminution de 10 décibels A de l'isolation acoustique aux bruits d'impact d'un nouveau revêtement n'engendrait pas des inconvénients anormaux de voisinage du fait que les normes minimales étaient respectées (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 juill. 1999, M. Roger Z., n° 97-21008).

#### **D. - QUELLES SONT LES SANCTIONS APPLICABLES ?**

Les sanctions prononcées contre les auteurs des troubles causés par les modifications de revêtements de sols consistent en l'octroi de dommages et intérêts pour la victime (C.A. de Versailles, 6 mai 2010, Mme Francine M., *Juris-data* n° 014321), ainsi que le retour à l'isolation acoustique d'origine par des travaux, généralement de dépose du nouveau revêtement, et son remplacement soit par un revêtement souple de type moquette, soit par un revêtement dur sur dalle flottante (Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 9 oct. 2008, M.X., n° 07-20370 ; C.A. de Versailles, 3 avr. 2014, Mme Bernadette C., *préc.*).

Les travaux sont généralement ordonnés sous astreinte (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 nov. 2012, M. et Mme X., *préc.* ; C.A. de Nancy, 29 mai 1996, Jeandel, *Juris-Data* n° 045187 et T.G.I. de Paris, 21 fév. 1995, Épx Molinier, n° 94.12752).

Ces sanctions sont le plus souvent prononcées grâce aux mesures acoustiques effectuées par un expert acousticien nommé en référé lors d'un procès qui précède. La condamnation aux dépens de l'auteur des modifications permet le remboursement des frais d'expertise généralement avancés par la victime sous la forme d'une provision décidée par le juge des référés ayant désigné l'expert.

Lorsque les travaux de remplacement du revêtement de sol litigieux ont été réalisés en cours d'instance, le préjudice sera néanmoins indemnisé par des dommages et intérêts couvrant la période pendant laquelle le trouble s'était manifesté (T.G.I. de Créteil, 27 mars 1995, Épx Legendre, n° 873/94).

Enfin, les mesures prises par les occupants d'un appartement pour atténuer les bruits d'impact qui ont été aggravés par une modification du revêtement des sols ne peuvent être prises en compte par les juges lorsque ces mesures se révèlent inefficaces (C.A. de Versailles, 2 mars 1999, M. Zammito, *préc.* : en l'espèce la pose de tapis). Dans une affaire similaire, les juges ont considéré également que « *la présence de tapis* » était « *par essence aléatoire selon les conditions d'occupation et insusceptible d'assurer de manière permanente une isolation phonique équivalente à celle d'origine* » (C.A. de Versailles, 3 avr. 2014, Mme Bernadette C., *préc.*).

### **III. - BRUITS D'IMPACT CONSTITUTIFS DE TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE**

La perception excessive de bruits d'impact peut aussi provenir d'un occupant qui n'a pas modifié les revêtements de sols mais dont le comportement, peu respectueux d'autrui, cause des troubles à ses voisins.

Dans ce cas, les juges apprécient l'anormalité du trouble en fonction des critères classiques de la théorie des troubles anormaux de voisinage : intensité, répétition, durée, lieu où se produit le bruit.

Ainsi, la Cour d'appel de Dijon a pu retenir l'existence de troubles anormaux de voisinage caractérisés par la nature, l'intensité, la répétition, le caractère diurne et nocturne des bruits, les juges relevant également la volonté de nuire à la tranquillité des occupants du logement inférieur (C.A. de Dijon, 29 janv. 1998, Torres, *Juris-Data* n° 040525) bien que la faute n'est pas à être prouvée pour mettre en évidence le trouble anormal de voisinage.

Au contraire, les bruits provoqués par les enfants jouant dans l'appartement du dessus qui sont instantanés, accidentels ou imprévus ne peuvent constituer un trouble anormal car ils correspondent aux nuisances inhérentes à la vie dans un immeuble (C.A. de Paris, 11 mai 1994, Briol, *Juris-Data* n° 022218) à condition qu'ils ne soient excessifs ni par leur fréquence, ni par leur intensité. Ainsi, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, a considéré que les bruits très excessifs résultant des « *cris des enfants qui courent et sautent sur place* », « *cris stridents* », « *roulement d'un jouet* » pouvaient caractériser un trouble anormal de voisinage (C.A. d'Aix-en-Provence, 10 janv. 2013, Mme Carol W., *Juris-Data* n° 003348).

Dans une autre affaire, les juges ont estimé que des bruits d'enfants jouant pendant les vacances ne constituait pas, dans le cas d'espèce, d'un trouble anormal car les bruits étaient inhérents à la présence d'une famille ayant trois enfants (C.A. d'Aix en Provence, 28 mars 1995, La Hutte, *Juris-Data* n° 046396).

La charge de la preuve du caractère anormal des nuisances sonores incombe aux victimes (Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 9 juill. 1997, M. Regnard, n° 96-10109). Cette preuve est généralement rapportée grâce aux conclusions d'experts en acoustique, des procès-verbaux de constats d'huissier et, dans une moindre mesure, par des attestations de témoins (C.A. de Versailles, 24 avril 1995, Épx Vincenti, n° 9746/93. (Voir notamment : C.A. d'Aix-en-Provence, 10 janv. 2013, Mme Carol W., *préc.* : le juge a retenu l'existence d'un trouble de voisinage prouvé par des « *attestations nombreuses, circonstanciées et concordantes, qui émanent de témoins qui pour certains n'ont aucun lien avec* » la plaignante).

En l'absence de description, de la fréquence et de l'intensité, des bruits d'impact subis par la victime, le juge judiciaire n'est pas en mesure d'apprécier l'anormalité de ces bruits (C.A. de Grenoble, 19 oct. 2010, SAS L'immobilière de la vallée du Rhône, *Juris-data* n° 024389).

**JURIBRUIT, Lutte contre les bruits de voisinage** (édition 2015) Série D : Différentes catégories de bruits de voisinage. Fiche rédigée par 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.

Pour pouvoir condamner une personne sur le fondement de trouble anormal de voisinage, les juges doivent effectivement préciser en quoi ces troubles excédaient les inconvénients normaux de voisinage.

Tel n'est pas le cas lorsqu'une Cour d'appel se fonde seulement sur le fait que les personnes circulaient sur un plancher dépourvu d'isolation phonique exigée par la réglementation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 5 oct. 1994, M. Guerci, *Bull. civ. III*, n° 8 ; *D. 1994, IR*, n° 38, p. 246 ; *J.C.P. 1994, éd. G., IV*, n° 2403, p. 315 ; *J.C.P. 1995, éd. N., II*, n° 15 et 16 ; *Gaz. Pal. du 7-8 fév. 1996*, n° 38 et 39 ; *Gaz. Pal. Du 7-8 avril 1995*, n° 97 et 98). Ce principe est constamment réaffirmé par la Cour de Cassation.

Il en est de même, lorsque les juges constatent une absence de troubles anormaux de voisinage. Ils ne peuvent rejeter les prétentions des victimes en retenant seulement qu'il n'est pas prouvé que les bruits excédaient la norme légale admissible sans rechercher si ces bruits n'excédaient pas les inconvénients normaux de voisinage (Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 9 juill. 1997, M. Regnard, *préc.*).

Toutefois, la théorie jurisprudentielle des inconvénients anormaux de voisinage appliquée aux bruits d'impact concerne tous les occupants, qu'ils soient copropriétaires ou locataires.

Par ailleurs, l'ancienneté de l'immeuble et son absence d'insonorisation ou sa faible insonorisation ne peut justifier les troubles résultants des bruits d'impacts, tels que les bruits de talons ou de déplacements de meubles. Au contraire, les occupants de l'immeuble doivent adapter leur comportement à cette situation afin de ne pas causer de troubles anormaux à leurs voisins (C.A. de Paris, 1<sup>er</sup> juill. 1997, Saint Laut, *Juris-Data* n° 021695).

La responsabilité pour troubles anormaux de voisinage est une responsabilité sans faute, par conséquent le propriétaire d'une salle de danse ne peut invoquer le fait d'un tiers (danseur) pour s'exonérer de sa responsabilité (C.A. de Paris, 5 juin 1996, Messian, *Juris-Data* n° 021240).

Ainsi, de façon générale, les bruits d'impact liés au comportement des personnes seront réparés par l'allocation de dommages et intérêts, mais les juges ne pourront, pour autant, leur interdire de faire cesser tout bruit, au motif qu'il s'agirait d'une mesure trop générale et incontrôlable (C.A. de Dijon, 29 janv. 1998 Torres, *Juris-Data* n° 040525).

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