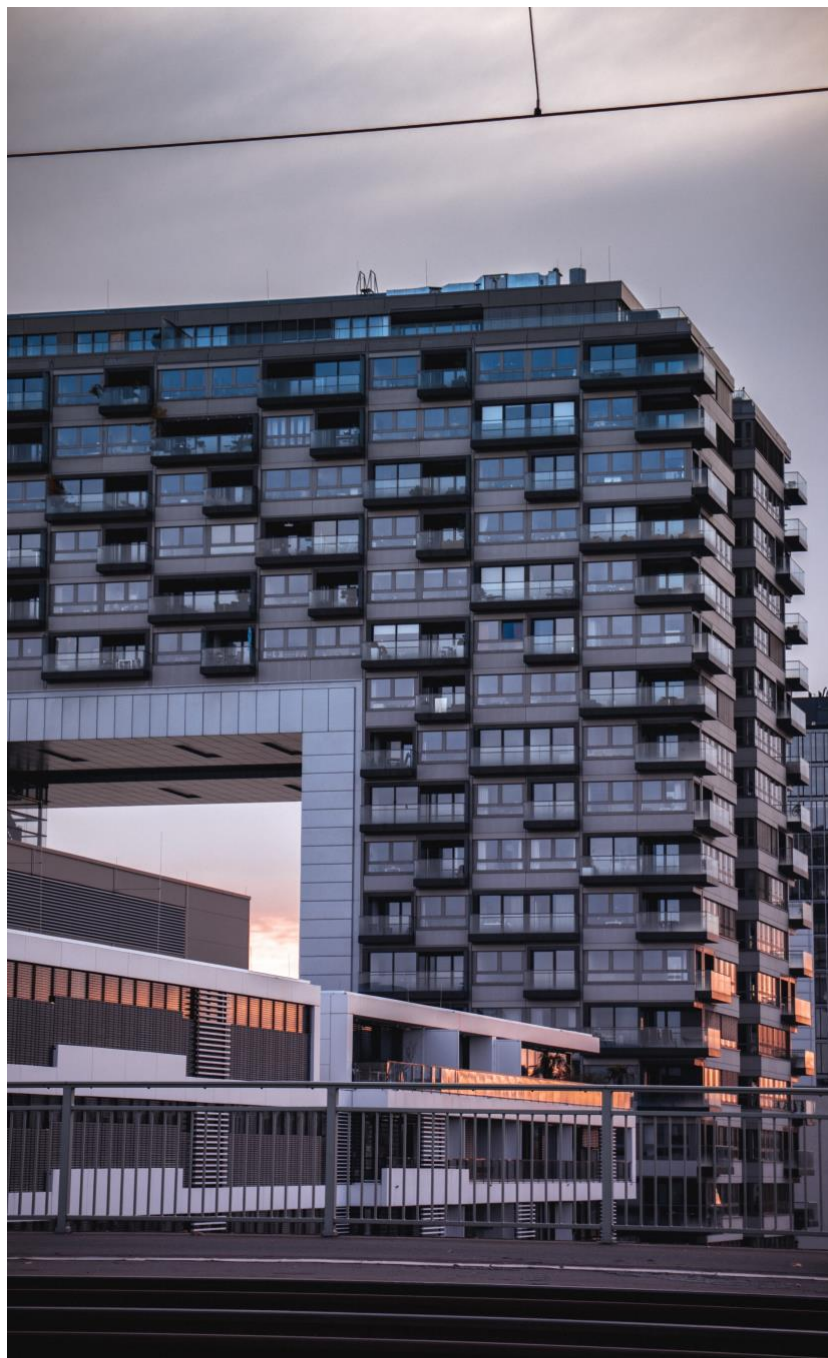


Fiche n° 63 : Désordres acoustiques en VEFA : quand un mauvais isolement rend le logement impropre à sa destination

Tribunal judiciaire de PARIS, 8 juillet 2025, n° 20/02712



Dans cette affaire, un couple ayant acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) un appartement situé au-dessus de la sous-station technique d'un réseau de chauffage urbain a obtenu la condamnation du promoteur et de plusieurs intervenants à la construction pour la réalisation de travaux acoustiques destinés à mettre fin à des nuisances sonores persistantes.

Le jugement, devenu définitif et reproduit en texte intégral ci-dessus, a décidé de la réalisation d'une étude réparatoire, de la mise en œuvre des travaux nécessaires, d'une étude de réception par un BET, ainsi que de la réparation intégrale des différents préjudices.

I. - Présentation de l'affaire

1°. - Faits

Des acquéreurs, ayant acheté en VEFA un appartement situé au rez-de-chaussée d'un programme immobilier neuf, avaient constaté, dès leur installation, des nuisances sonores récurrentes générées par le fonctionnement de la sous-station technique du réseau de chauffage urbain de l'immeuble située sous leur logement.

2°. - Procédure

Face à cette situation, le couple victime des nuisances sonores avait assigné en référé le syndicat des Copropriétaires de leur immeuble devant le Président du Tribunal judiciaire de PARIS en sollicitant la réalisation d'une expertise judiciaire.

Le juge des référés avait fait droit à cette demande.

Une fois le rapport d'expertise judiciaire déposé, le couple propriétaire avait assigné au fond le syndicat des Copropriétaires dans le but d'obtenir la réalisation d'une étude réparatoire par un Bureau d'Etudes Techniques spécialisé en acoustique, la réalisation des travaux préconisés par ce BET, la réalisation d'une étude acoustique de réception et la condamnation du syndicat au dédommagement des préjudices subis.

Le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble avait alors assigné en intervention forcée la société en charge de la construction et de la vente de l'immeuble devant le Président du Tribunal judiciaire aux fins de la voir condamnée à le relever de toute condamnation et à faire réaliser l'étude et les travaux de nature à faire cesser les nuisances sonores.

La société en charge de la construction et de la vente de l'immeuble avait alors assigné en intervention forcée à son tour :

- le maître d'œuvre d'exécution de l'opération ;
- les bureaux d'études acoustiques impliqués ;
- le bureau d'études thermique, plomberie et électricité ;
- la société en charge du lot cloison/doublage ;
- la société en charge du lot chauffage/VMC/plomberie ;
- une société en charge de divers travaux ;
- la société ayant assuré le rôle de contrôleur technique ;
- le maître d'œuvre de conception et de suivi architectural de l'opération.

3°. - Décision du juge

Le juge a finalement condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à :

- la réalisation d'une nouvelle étude réparatoire par un BET acoustique aux fins de déterminer les travaux nécessaires pour mettre fin aux nuisances sonores des demandeurs, dans un délai de 90 jours à compter de la signification du jugement ;
- faire exécuter les travaux préconisés par un bureau d'études, dans un délai de 120 jours à compter de la date d'établissement de son rapport ;
- faire réaliser par un bureau d'études acoustique, dans un délai de 30 jours à compter de la réception des travaux, une nouvelle mesure acoustique chez les demandeurs pour s'assurer que les émergences seraient conformes à la réglementation telle que rappelée par l'expert judiciaire dans son rapport.

Ces obligations étaient assorties d'une astreinte provisoire de 150 euros par jours de retard passé le délai fixé, et ce pendant une période de 100 jours.

S'agissant des préjudices, le juge a condamné *in solidum* plusieurs parties défenderesses à payer aux demandeurs :

- 54 201,33 euros au titre du préjudice de jouissance ;
- 6 000 euros au titre du préjudice moral.

La société en charge de la construction et de la vente a été condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 3 684,95 euros au titre des frais engagées par celui-ci concernant les nuisances sonores émanant de la sous-station.

Enfin, les sociétés défenderesses ont également été condamnées à prendre en charge les dépens et à payer les autres frais au titre de l'article 700 du Code de procédure civile :

- 22 028,36 euros au titre des frais irrépétibles aux demandeurs ;
- 3 000 euros à la société ayant assuré le rôle de contrôleur technique.

La société en charge de la construction et de la vente a été condamnée à payer au titre des frais irrépétibles :

- 10 000 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ;

- 3 000 € à l'architecte en charge de la maîtrise d'œuvre de conception et du suivi architectural et au bureau d'études acoustiques chargé d'établir une notice acoustique préalable à la conception.

La charge finale des frais et dépens était répartie comme indiqué ci-dessous :

- 10 % pour la société en charge de la construction et de la vente ;
- 35 % pour le Bureau d'Etudes et de recherches en qualité de maître d'œuvre d'exécution ;
- 55 % pour la société en charge du lot de chauffage/VMC/plomberie.

II. - Observations

Cette décision soulève la question des responsabilités qui peuvent être retenues en cas de désordres acoustiques rendant un bien immobilier impropre à sa destination.

Il s'agira d'analyser, d'une part, la reconnaissance du caractère décennal du désordre acoustique (1°), et d'autre part, les responsabilités respectives des intervenants à l'acte de construire (2°).

1°. – La qualification du trouble acoustique en désordre de nature décennale

Le juge civil, une fois qu'il a constaté, grâce au rapport d'expertise contradictoire, l'existence objective de nuisances sonores, est tenu de faire réparer l'intégralité du préjudice subi par les victimes mais également de faire cesser les nuisances sonores en mettant fin au désordre.

Il est donc tenu de vérifier les intérêts en présence et les solutions techniques applicables pour rendre une décision adaptée.

En l'espèce, le Tribunal judiciaire de PARIS a commencé par rappeler que l'expertise judiciaire avait révélé des émergences globales supérieures aux valeurs réglementairement tolérées, ce qui démontrait l'existence objective de nuisances sonores.

Il a ensuite souligné que les nuisances affectaient la chambre principale, soit le lieu de repos essentiel, de manière continue.

En effet, compte tenu de leur ampleur, avec des émergences pouvant atteindre jusqu'à quatre fois les seuils réglementaires et affectant l'unique chambre du logement où le calme était indispensable, ces nuisances rendaient l'ouvrage impropre à sa destination.

Il était donc impossible pour le couple propriétaire de jouir normalement de son logement.

Aux termes de l'article 1792 du Code civil :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Le logement des demandeurs était donc bien impropre à sa destination finale : l'habitation.

De plus, l'imputabilité des nuisances sonores à la sous-station du réseau de chauffage urbain, équipement collectif de l'immeuble, n'était pas contestée par les défendeurs.

En effet, il avait été établi par l'Expert judiciaire que le fonctionnement de cette installation était à l'origine des bruits constatés.

Dès lors, la responsabilité du syndicat des copropriétaires se trouvait engagée en sa qualité de gardien des parties communes, conformément à l'article 14, dernier alinéa, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui précise que 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.

Le juge a conclu au fait que la réalité des nuisances sonores était démontrée, même en l'absence de mesures réalisées de nuit, l'expert ayant indiqué que celles-ci étaient nécessairement plus importantes à cette période, sans qu'aucun élément technique contraire ne soit produit par les défendeurs, le bruit résiduel était toujours plus faible la nuit ce qui avait pour effet d'augmenter les valeurs de l'émergence.

2°. – La répartition des responsabilités dans la construction de l'immeuble.

En droit civil, la responsabilité en matière de nuisances sonores peut être engagée sur plusieurs fondements.

Lorsque ces nuisances résultent de travaux de construction, elles peuvent relever de la garantie décennale (articles 1792 et 1646-1 du Code civil) si elles affectent la destination de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, ce qui est admis lorsque les désordres acoustiques présentent une gravité suffisante (Cass., 3ème civ., 20 fév. 1991, M. Serge Delaire, *D.* 1991, jurispr. p. 556, note R. Martin : *R. D. Imm.* 1991, p. 350 ; *Gaz. Pal.* 1991, 1, pan. Jurispr. p. 149, *Bull. civ.* III, n° 61 ; *Rev. Administrer*, juill. 1991, p. 28, note Ph. Dubois, *Resp. civ. Et assur.* 1991, *comm.* n° 186 ; C.A. Paris, 17 avr. 2015, SA AXA FRANCE IARD, *Juris-Data* n° 009144).

En dehors de ce cadre, la responsabilité peut être fondée sur l'article 1240 du Code civil (responsabilité pour faute) ou sur le trouble anormal de voisinage (responsabilité sans faute), régime autonome ne nécessitant pas la preuve d'une faute mais seulement celle d'une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Dans tous les cas, la victime doit établir un lien de causalité entre le comportement ou l'ouvrage incriminé et le préjudice sonore subi.

Dans le cas d'espèce, le juge a examiné, pour chacune des parties défenderesses, si les nuisances sonores subies par les acquéreurs dans le cadre de la VEFA étaient de nature à engager leur responsabilité.

Il conviendra d'examiner, dans un premier temps, l'étendue de la responsabilité du vendeur en VEFA et des constructeurs intervenus sur l'immeuble (a), avant d'analyser, dans un second temps, les limites de cette responsabilité tenant à l'absence de lien de causalité ou à la nature de la mission confiée (b).

a) La responsabilité du vendeur en VEFA et des sociétés intervenues sur l'immeuble

Une fois la réalité des nuisances sonores démontrée, se pose la question du partage de la responsabilité.

S'agissant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, il ressortait clairement du rapport d'expertise, et aucune preuve contraire n'ayant été rapportée par les parties défenderesses, que l'origine des nuisances provenait de la sous-station du réseau de chauffage urbain, équipement collectif de l'immeuble.

L'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que :

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il 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. »

Dès lors, la responsabilité du syndicat des copropriétaires se trouvait engagée en sa qualité de gardien des parties communes, conformément à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui lui impose d'assurer la conservation et l'entretien de ces équipements.

Dans le cas d'espèce, le syndicat des copropriétaires et le vendeur de la VEFA avaient assigné en intervention forcée plusieurs intervenants aux fins de les voir condamnés à les relever de toute condamnation et à faire réaliser l'étude et les travaux.

Dans son rapport, l'expert judiciaire indiquait qu'aucun plan de la sous-station ni aucune étude acoustique n'avaient été fournis par les parties, malgré ses demandes.

Il déplorait un traitement minimaliste de l'isolation acoustique de la sous-station, relevant un défaut d'isolation des sources sonores incriminées caractérisé notamment par une absence de matériaux isolants entre les machines et les parois. Il ajoutait qu'il s'en suivait une transmission solidienne des vibrations dans l'appartement des demandeurs.

En application de l'article 1646-1 du Code civil, le vendeur en l'état futur d'achèvement, est tenu à la garantie décennale. Il est donc responsable de plein droit vis-à-vis des propriétaires successifs des désordres à caractères décennal qui les affectent.

La société maître d'œuvre d'exécution, chargée de l'ordonnancement, du pilotage et de la coordination de l'opération de construction, a vu sa responsabilité engagée pour manquement dans le contrôle de la conformité des travaux. Le lien entre les nuisances subies et sa mission étant établi, elle était en conséquence tenue de mettre en œuvre sa garantie décennale au profit du couple lésé.

L'entreprise titulaire du lot chauffage/VMC, a également été jugée responsable d'avoir installé un équipement bruyant sans réalisation préalable d'une étude acoustique. Les tentatives de réglages effectuées postérieurement à l'installation des équipements ne permettaient pas d'exonérer la société de sa mission et de sa responsabilité.

Enfin, le bureau d'études acoustique, ayant réalisé une mission en février 2016, a été déclaré responsable en raison de l'insuffisance de son étude relative aux équipements techniques.

b) Les exclusions de responsabilité pour défaut de lien causal ou de mission

Le juge a examiné la responsabilité des autres parties défenderesses afin de déterminer si leur intervention pouvait être mise en cause dans les nuisances sonores subies.

Après analyse de l'ensemble des éléments de preuve présentés, il n'a pas retenu leur responsabilité, considérant que le lien entre leur mission et les nuisances constatées n'était pas établi.

Pour parvenir à cette conclusion, le juge s'est fondé sur toutes les pièces disponibles au dossier, en particulier les conclusions de l'expert judiciaire, qui avaient permis de déterminer avec précision la contribution réelle de chaque intervenant à l'origine des désordres.

Ainsi, l'architecte en charge de la maîtrise d'œuvre de conception et du suivi architectural a vu sa responsabilité écartée, sa mission se limitant à la conception architecturale de l'immeuble et non à sa conception technique. L'expert judiciaire, dans son rapport d'expertise, a indiqué qu'aucun élément du dossier ne mettait en cause l'architecte. Par conséquent, le juge a considéré qu'il n'existait aucun lien entre les désordres constatés et la mission de l'architecte.

En ce qui concerne le bureau d'études acoustiques chargé d'établir une notice acoustique préalable à la conception, le juge a relevé que, d'après les éléments versés au dossier, l'étude réalisée par le BET ne prenait pas en compte la sous-station. Dès lors, sa responsabilité pouvait être écartée au regard des éléments disponibles.

Pour le reste des parties défenderesses, le juge a souligné l'insuffisance de preuves permettant de retenir une implication directe dans les désordres. Or, pour engager la responsabilité sur le fondement d'un manquement, il est nécessaire de démontrer le lien entre le préjudice subi et le fait allégué. En l'espèce, le couple a donc été débouté de ses demandes à l'encontre des parties défenderesses dont la responsabilité n'avait pas été établie.

Conclusion

Ce jugement affirme sans ambiguïté la nature décennale d'un désordre acoustique immobilier et applique strictement les principes de responsabilité pesant sur les intervenants à la construction.

Il souligne l'importance, pour engager la responsabilité d'un constructeur, d'établir la preuve du lien entre la mission contractuelle de celui-ci et le désordre constaté grâce à l'expertise judiciaire.

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

Mots clés : Nuisances sonores – VEFA – Constructeur - travaux sous astreinte— responsabilité – Expertise judiciaire – Syndicat des copropriétaires – équipement commun - Demande indemnitaire – Condamnation solidaire.

