

Fiche n° 44 : Au secours : le bar en dessous de chez moi fait trop de bruit !



Jugement du Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc du 15 janvier 2020 n° RG 17/XXXXX

A quelles conditions la propriétaire de l'appartement situé au-dessus d'un bar peut-elle obtenir la condamnation de l'établissement sur le fondement du trouble anormal de voisinage, du fait du fonctionnement de l'établissement et de l'organisation occasionnelle de concerts ?

Après plusieurs mois de fermeture en raison des mesures sanitaires, les bars ont pu rouvrir leurs portes à compter de mai 2021. Ce retour à la normale ne saurait toutefois se faire au détriment des riverains et de la réglementation applicable à la lutte contre le bruit.

Par un jugement du 15 janvier 2020, le Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc avait condamné la Société exploitant un bar musical au rez-de-chaussée d'un immeuble à indemniser la voisine du dessus pour les préjudices subis du fait des nuisances sonores et à réaliser les travaux d'isolement préconisés par le rapport d'expertise.

I. Présentation de l'affaire

1°. Faits

La requérante, Madame F., était propriétaire d'un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble situé dans une petite station balnéaire des Côtes-d'Armor, dont le rez-de-chaussée était occupé par la société B.

La société B. y exploitait un bar à l'enseigne Pub B., lieu de diffusion de musique amplifiée, organisant également des concerts de manière périodique.

Dès l'ouverture de l'établissement, la requérante s'était plainte des nuisances sonores générées par l'organisation de concerts mais aussi du fait d'un défaut d'isolement acoustique entre son logement et l'établissement.

2°. Procédure

Courant 2014, la requérante avait pris attache avec la société B., le syndic de copropriété de l'immeuble ainsi que la mairie afin de se plaindre des nuisances sonores subies et en demander la cessation.

En novembre 2014, la société B. avait demandé à une société spécialisée dans l'assistance des professionnels du son amplifié de préconiser des travaux de mise en conformité.

La société B. avait ensuite réalisé les travaux préconisés et installé un égaliseur afin de supprimer les fréquences gênantes, ainsi qu'un Limiteur de Pression Acoustique (LPA) pour brider l'installation.

Face à la persistance des nuisances, Madame F. sollicita un référé expertise et obtint la désignation d'un expert acousticien par ordonnance du 28 avril 2016.

Le rapport d'expertise, rendu en juin 2017, conclut au fait que :

- « Le déficit d'isolement de l'établissement vis-à-vis des bruits aériens induisait des niveaux sonores anormalement sensibles dans l'appartement de la requérante, [qui subissait] donc incontestablement une gêne en relation avec le niveau sonore induit par l'activité de la société B. lors des épisodes de concert et de diffusion de musique amplifiée ;
- Le caractère normal ou anormal de cette nuisance [était] à apprécier au regard de la fréquence des manifestations ;
- [Au vu de la faiblesse des isolements par bande de fréquence entre le bar et la chambre], les niveaux d'urgence à respecter ne [pouvaient] pas être respectés lors de l'organisation de concerts, sauf à réaliser « une boîte dans la boîte ». »

L'expert préconisait notamment le renforcement de l'isolement de parois, la désolidarisation des enceintes de la structure ainsi que la création d'un sas d'entrée.

En octobre 2017, Madame F. assignait au fond la société B. ainsi que son bailleur, Monsieur D., devant le Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc afin de demander à la juridiction :

1. d'ordonner la réalisation d'une étude réparatoire, ou, en cas de rejet de cette demande, condamner la société B. à suivre les préconisations de l'expert désigné en avril 2016 ;
2. d'ordonner que la société B. renonce définitivement et de manière permanente à l'organisation de concerts à l'intérieur et à l'extérieur du Pub B. ;

3. de condamner in solidum la société B. et son bailleur Monsieur D. au paiement de la somme de :
- 16 380 euros en réparation de son préjudice de jouissance ;
 - 5 000 euros en réparation de son préjudice moral ;
 - 5 069,20 euros au titre des frais d'expertise et d'huissier ;
 - 15 950,97 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société B. quant à elle, considérait qu'il ne résultait pas du rapport d'expertise que le fonctionnement du Pub B. n'était pas conforme aux normes d'émissions sonores, ni qu'il fut source d'un trouble anormal de voisinage.

La société B. concluait donc au rejet des demandes de Madame F. et à sa condamnation aux dépens, ainsi qu'au paiement de la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

3°. Décision du juge

Le Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc a reconnu l'existence d'un trouble anormal de voisinage et condamné :

- la Société B. et son bailleur in solidum à verser à Madame F. la somme de 4 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance.
- La société B. à :
 - o verser à Madame F. la somme de 1 000 euros en réparation de son préjudice moral ;
 - o exécuter les travaux nécessaires mentionnés au rapport d'expertise judiciaire dans un délai de quatre mois ;
 - o verser à Madame F. la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - o payer les entiers dépens.

Les autres moyens étaient rejetés.

II. Observations

Dans cette décision reproduite en texte intégral ci-dessous, le Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc admet l'existence d'un trouble anormal de voisinage (A) et condamne la société B., sur ce fondement, à indemniser Madame F. et réaliser des travaux de mise en conformité (B).

A. Sur la reconnaissance d'un trouble anormal de voisinage causé par la société B. à Madame F.

Dans son jugement du 15 janvier 2020, le Tribunal rappelle que la caractérisation d'un trouble anormal de voisinage implique notamment la réunion de deux éléments : un trouble de voisinage d'une part, et son anormalité d'autre part, qui pourra résulter de sa permanence, de son importance ou de sa gravité.

La caractérisation d'un trouble de voisinage

Pour justifier du trouble de voisinage subi, la requérante produisait plusieurs attestations de témoins faisant état des nuisances sonores, ainsi qu'une pétition des riverains de l'immeuble demandant à la Société B. de remédier aux troubles.

Les juges ont admis l'existence d'un trouble de voisinage sur le fondement de l'expertise rendue par Monsieur T. en avril 2016, selon laquelle « *le déficit d'isolement de l'établissement vis à vis des bruits aériens induit des niveaux sonores anormalement sensibles dans l'appartement de la requérante. Mme F. subit donc incontestablement une gêne en relation avec le niveau sonore induit par l'activité de la SARL B. lors des épisodes de concert et de diffusion de musique amplifiée, et lorsque les niveaux à la source sont supérieurs au seuil limite visé ci-avant* ».

La caractérisation du caractère anormal du trouble de voisinage

La société B. contestait le caractère anormal du trouble subi par Madame F. qui n'existait selon elle, que de manière occasionnelle et ne relevait que de « *l'exploitation normale* » d'un bar.

Madame F. démontrait quant à elle que la société B. avait organisé 7 concerts entre le 5 janvier et le 17 juin 2016 et 3 concerts durant l'été 2016.

Le syndic de l'immeuble attestait quant à lui de la tenue de « *soirées Salsa* » tous les mardis, hors période estivale, ce qui était par ailleurs confirmée par la Société B.

Pour retenir le caractère anormal du trouble de voisinage causé par la Société B. à Madame F., le Tribunal s'est fondé sur « *la récurrence des concerts en période estivale* ».

Il a ainsi été considéré que « *du fait de leur intensité, de leur caractère répété durant deux années pendant la période estivale, et des gênes importantes occasionnées aux habitants de l'immeuble, ces nuisances sonores [pouvaient] être qualifiées de trouble anormal de voisinage* ».

Il convient dès lors de souligner que les juges ont reconnu l'existence d'un trouble anormal de voisinage tout en relevant que la Ville de P. était une « *station balnéaire touristique* » et que « *une activité culturelle et musicale [pouvait] paraître normale en cette période* », mais qu'il n'en demeurait pas moins que « *la réaction des copropriétaires pendant la période 2014-2016 [tendait] à prouver le caractère excessif de la fréquence de l'organisation des concerts* ».

Plus encore, les juges ont pris soin de préciser que la circonstance que l'appartement à partir duquel était subi le trouble anormal de voisinage ait été une résidence secondaire était sans conséquence sur son droit de propriété et sa jouissance paisible.

B. Sur la condamnation de la société B. à réaliser des travaux de mise en conformité et indemniser le préjudice subi par Madame F.

Après avoir reconnu l'existence d'un trouble anormal de voisinage causé par la société B., le Tribunal en a tiré les conséquences afin de garantir à Madame F. la réparation des préjudices subis du fait de ce trouble, ainsi que la cessation des nuisances.

La condamnation de la Société B. et de son bailleur à réparer le préjudice subi

La Société B. a été condamnée par la Tribunal à indemniser Madame F. à hauteur de 4 000 euros au titre de son préjudice de jouissance, et 1 000 euros au titre de son préjudice moral.

Elle a également été condamnée à régler une partie des frais d'avocat de Madame F. ainsi que les entiers dépens.

Le jugement a également été favorable à la requérante en ce que Monsieur D., le bailleur de la société B., a été condamné *in solidum* à payer l'ensemble de ces sommes.

Cela signifie que Madame F. pourra demander à la société B. ou à son bailleur Monsieur D. le paiement de l'intégralité des sommes qui lui ont été allouées par le juge, à charge ensuite à celui qui aurait payé l'intégralité de la somme demandée, d'en obtenir le remboursement auprès de son codébiteur *in solidum*.

Ce mécanisme juridique garantit ainsi à la requérante le versement effectif des sommes, lui évitant d'être confrontée à l'éventuelle insolvabilité de l'un des débiteurs.

La condamnation *in solidum* de Monsieur D. est fondée sur sa responsabilité en tant que bailleur, pour le trouble anormal de voisinage causé par son locataire.

Les juges ont, à juste titre, relevé que le bailleur ne démontrait pas s'être rapproché de son locataire afin d'exiger la cessation des nuisances sonores, dont il avait pourtant connaissance.

La condamnation de la Société B. à réaliser les travaux préconisés par l'expert

Le Tribunal a tout d'abord rejeté la demande de la requérante tendant à la mise en place d'une nouvelle expertise (sous la forme d'une étude réparatoire) au motif que l'expertise réalisée par Monsieur T. en avril 2016 était suffisamment explicite, et condamné la Société B. à réaliser les travaux préconisés par ce dernier.

Cette condamnation a été assortie d'un délai de quatre mois à compter de la notification du jugement, délai au-delà duquel la Société B. serait astreinte au paiement de 10 euros par jour de retard.

Pour justifier cette condamnation à réaliser des travaux de mise en conformité assortie d'une injonction, les juges se sont fondés sur le rapport de l'expert, selon lequel « *la structure de la copropriété [rendait] difficile l'exploitation d'un bar musical sans travaux permettant le respect des normes applicables* », et sur la circonstance que la Société B. « *ne [produisait] pas d'étude sonore démontrant que les travaux qu'elle [avait] exécuté [étaient] suffisants pour que les normes règlementaires soient effectivement respectées* ».

Le juge s'est assuré non seulement que les préjudices subis par Madame F. du fait du trouble anormal de voisinage causé par la Société B. étaient indemnisés, mais également que des travaux seraient réalisés pour garantir la cessation des nuisances sonores.

III. Conclusion

Dans cette décision, les juges confirment l'obligation faite aux exploitants de bars musicaux de respecter la réglementation relative aux lieux à diffusion de sons amplifiés, même lorsque l'organisation de concerts n'est pas une activité habituelle de l'établissement.

Les juges précisent par ailleurs que l'exploitant ne saurait s'exonérer de ses obligations par le caractère touristique et balnéaire de la commune, ou la circonstance que les concerts se tiendraient en période estivale.

Cette jurisprudence rappelle par ailleurs que le bailleur d'une société exploitant un bar pourra être tenu responsable des nuisances sonores causées par son locataire, et ainsi être condamné à réparer le préjudice en découlant pour un copropriétaire occupant, fut-il résident secondaire, dès lors qu'il ne démontrera pas avoir effectué les diligences nécessaires pour demander la cessation des troubles.

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 – troubles anormaux de voisinage – diffusion de sons amplifiée - bar

TEXTE INTÉGRAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-BRIEUC

LE 15 JANVIER 2020

CHAMBRE CIVILE

Jugement du 15 Janvier 2020 N° RG 17/XXXXX

ENTRE :

Madame F.

Née le XX, demeurant XXX.

Représentant : Me Christophe SANSON, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, avocat plaissant

ET

S.A.R.L. LA SOCIÉTÉ B., dont le siège social est sis XX

Représentant : Maître S.

Monsieur D., demeurant XX

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique publié le 26 avril 2015, Mme F. est propriétaire d'un appartement à usage d'habitation situé au premier étage d'un ensemble immobilier dit « Résidence B. », géré en copropriété, situé sur la commune de P., à l'angle du X et du X.

Au rez de chaussé du même immeuble est exploité par la société B. un bar sous l'enseigne Pub B., selon acte notarié de cession de fonds de commerce du 31 mars 2014 emportant cession de bail commercial, autorisé à ouvrir de nuit, selon arrêté du préfet.

Se plaignant de nuisances sonores, notamment dues à l'organisation de concerts par la société B., Mme F. a saisi le maire de P. et le syndic de copropriété. Elle a également interpellé à ce sujet la société B.

Le 3 novembre 2014, à la demande de la société B., l'A..., société spécialisée dans les domaines de l'assistance et/ou accompagnement auprès des professionnels dans les domaines de l'industrie et des analyses environnementales, a rendu un rapport préconisant certains travaux.

À la suite ce rapport, la société B. a entrepris des travaux de sonorisation consistant en l'installation d'un égaliseur afin de supprimer les fréquences gênantes et d'un limiteur de son par un acousticien.

Par ordonnance en référé du 28 avril 2016, sur saisine de Mme F. M. T., expert acousticien, a été désigné.

Le 29 juin 2017, l'expert a déposé son rapport qui conclut que :

- « les mesures d'isolement (...) établissent une faiblesse de la paroi intermédiaire en matière d'isolement aux bruits aériens.

- les isolements par bande de fréquence entre le bar et la chambre sont inférieurs aux critères limites de l'arrêté du 15/12/98 (...). S'agissant des valeurs issues des mesures avec la chambre pour salle réception, l'addition des valeurs d'isolement au niveau du bruit de fond nous donne, in fine, les niveaux du spectre à ne pas dépasser à l'émission, pour respecter une valeur d'émergence de 3 db (...) ces limitations (globales et spectrales) ne peuvent être satisfaites pour des niveaux à l'émission générés par des concerts musicaux sauf à réaliser « une boîte dans la boîte ». Une « ambiance » musicale

(hors concert) présentant des niveaux limités, en l'état, aux valeurs ci-dessus peut toutefois être compatible avec les valeurs d'émergences requises (3dB) par l'article 3 du décret du 15/12/98 ».

Il préconise les correctifs suivants :

« 2ème phase :

. *source amplifiée :*

- *recours à un limiteur à bandes pour toute amplification, (...)*

1ère phase :

. *toutes sources :*

- *traitement des passages et ponts phoniques (dont les gaines verticales correspondant notamment au raccordement des grilles d'extraction de VMC de Mme F.),*

- *traitement des transmissions solidiennes (dont enceintes à désolidariser de la structure),*

- *renforcement de l'isolement de paroi intermédiaire (plafonds en 2 BA 15 non percées, sur suspentes anti vibratiles + 1 laine de roche ép.100mm) et des parois latérales (même composition) y compris habillage poteaux / logement F. (l'actuel plafond du bar est difficilement conservable) - création d'un SAS (.)*

- *étude d'impact réalisé par l'exploitant (..) »*

S'agissant des nuisances, il indique soutenir « *que le déficit d'isolement de l'établissement vis à vis des bruits aériens induit des niveaux sonores anormalement sensibles dans l'appartement de la requérante. Mme F. subit donc incontestablement une gêne en relation avec le niveau sonore induit par l'activité de la SARL B. lors des épisodes de concert et de diffusion de musique amplifiée, et lorsque les niveaux à la source sont supérieurs au seuil limite visé ci-avant. Le caractère normal ou anormal de cette nuisance est à apprécier au regard de la fréquence des manifestations à musique amplifiée (ou génératrice de bruits hors musique amplifiée comme des soirées festives de retransmissions sportives).*

Pour que le tribunal soit en capacité de trancher cette question, il importe que le nombre de manifestations (concerts) soit renseignés, s'il venait à être modifié.

Il ressort du dire de Me SANSON [conseil de Mme F.] que 3 concerts ont eu lieu sur l'été 2016 et 7 concerts entre le 5/01/16 et le 17/06/16 — soit 10 concerts sur 8 mois. La moyenne d'un peu plus d'un concert par mois doit cependant être écartée dans le critère d'appréciation puisque sur le seul mois de juin, 3 concerts auraient eu lieu.

Par acte du 4 octobre 2017, Mme F. a assigné devant ce tribunal la société B. et M. D., son bailleur, en réparation de son préjudice. Suivant ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 12 mars 2018 et par huissier de justice pour ce qui concerne M. D., le 14 mars 2018, au visa des articles R. 57125, R. 571-30 et R. 571-96 du code de l'environnement, R. 1336-6, R. 1336-7 et R. 1337-7 du code de la santé Publique, elle sollicite du tribunal de :

A titre principal :

- Ordonner la réalisation d'une expertise et désigner un expert avec pour mission de :

- demander à la SARL B., et, à défaut, à la partie la plus diligente, de faire appel à un Bureau d'Etude en acoustique pour la réalisation d'une étude réparatoire visant à décrire les travaux nécessaires pour remédier aux nuisances constatées par M. l'expert T. ;

- d'approuver cette étude réparatoire ;

- demander, à la SARL B. et, à défaut, à la partie la plus diligente, de lui faire parvenir des devis chiffrant les travaux qui auront été préconisés par l'étude réparatoire ;

- Fixer le montant de la provision sur les frais et honoraires d'expertise, laquelle provision devra être avancée par la SARL B. et par M. D. ;

- Ordonner que la SARL B. renonce définitivement, et non seulement pendant l'été, à l'organisation de concerts, aussi bien à l'intérieur, qu'à l'extérieur (en terrasse) de l'établissement le Pub B. ;
- Condamner, la SARL B. et M. D., *in solidum*, à une astreinte de 500 euros dans un délai de deux mois et à compter de la signification du jugement, à chaque concert organisé, aussi bien à l'intérieur de l'établissement le Pub B. qu'à l'extérieur et ce en violation avec la condamnation prononcée par la juridiction de céans ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, à payer à la demanderesse la somme de 16.380 euros, sauf à parfaire en réparation au titre du préjudice de jouissance ;
- Condamner la SARL B. à payer à la demanderesse la somme de 5.000 euros, sauf à parfaire en réparation du préjudice moral ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, aux entiers dépens, soit à la somme de 5.069,20 euros, sauf à parfaire, au titre des frais d'expertise judiciaire (5.000 euros) et des frais d'huissier de justice (69,20 euros) ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, à payer à Mme F., la somme de 15.950,97 euros, sauf à parfaire, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Dire que les condamnations seront assorties du taux légal à compter de l'assignation ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir par application de l'article 515 du code de procédure civile.

A titre subsidiaire, si par extraordinaire, la demande de désignation d'un nouvel expert formulée par Mme F. n'était pas reçue favorablement par la juridiction de céans :

- Condamner la SARL B. à suivre les préconisations de M. l'expert F., concernant notamment :
 - l'engagement de la SARL B. à renoncer définitivement à l'organisation de concerts ;
 - la réalisation des travaux ayant pour objectif d'améliorer, pour les rendre conformes aux valeurs de l'arrêté de 1998, les isolements acoustiques au bruit aérien entre les espaces de l'établissement « Pub B.» et l'appartement de Mme F.. La SARL Brite Pub devra intégrer les principes correctifs mentionnés par le nouvel expert s'il est désigné ou, à défaut, mentionnés par l'expert dans son rapport, afin d'améliorer l'isolation acoustique vis-à-vis de nuisances sonores, hors concerts, en provenance de l'établissement Pub B., tels que le montage d'une source commune ; l'installation d'un limiteur à bande pour toute amplification en le réglant sur le spectre autorisé ;
 - la réalisation d'une nouvelle étude de l'impact des nuisances sonores en application de l'article R. 571-27 du code de l'environnement qui attestera *ex post* de la conformité de l'établissement à la réglementation des lieux musicaux après la réalisation des travaux préconisés par l'expert ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, à une astreinte de 500 euros par jour de retard dans un délai de deux mois, à compter de la signification du jugement à intervenir et tant que les travaux préconisés par l'expert n'auront pas été vérifiés par la production d'une nouvelle étude de l'impact des nuisances sonores ;
- Condamner la SARL B. et M. D., *in solidum*, à une astreinte de 500 euros dans un délai de deux mois et à compter de la signification du jugement, à chaque concert organisé, aussi bien à l'intérieur de l'établissement le Pub B. qu'à l'extérieur et ce en violation avec la condamnation prononcée par la juridiction de céans ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, à payer à la demanderesse la somme de 16.380 euros, sauf à parfaire en réparation au titre du préjudice de jouissance ;
- Condamner la SARL B. à payer à la demanderesse la somme de 5.000 euros, sauf à parfaire en réparation du préjudice moral ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, aux entiers dépens, soit à la somme de 5.069,20 euros, sauf à parfaire, au titre des frais d'expertise judiciaire (5.000 euros) et des frais d'huissier de justice (69,20 euros) ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, à payer à Mme F. la somme de 15.950,97 euros, sauf à parfaire, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Dire que les condamnations seront assorties du taux légal à compter de l'assignation ;

- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir par application de l'article 515 du code de procédure civile ;
- Condamner la SARL B. et M. D. *in solidum*, aux entiers dépens dont les honoraires et frais d'expertise et les autres frais rappelés plus haut ;
- Dire que ces condamnations seront assorties au taux légal à compter de l'assignation ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir par application de l'article 515 du code de procédure civile.

Aux termes de ses conclusions, notifiées par voie électronique le 22 juin 2018, la société B. demande au tribunal de :

- Dire qu'il ne résulte pas du rapport d'expertise, et des mesures pratiquées par l'expert en exécution de sa mission, que le fonctionnement du Pub Le B., exploité par la société B., ne soit pas conforme aux normes réglementaires d'émission sonores, ni qu'il soit source d'un trouble anormal de voisinage pour Mme F. ;
- Débouter Mme F. de l'intégralité de ses demandes ;
- La condamner au paiement d'une somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens en ce compris les frais d'expertise.

M. D., bien que régulièrement assigné, n'a pas constitué avocat. Par acte du 14 mars 2018, Mme F. lui a signifié ses dernières conclusions et pièces.

Par application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux dernières conclusions des parties pour l'exposé complet de leurs moyens et prétentions.

L'ordonnance de clôture de l'instruction a été rendue le 25 septembre 2018.

L'affaire est venue à l'audience du 14 janvier 2019. Par mention au dossier du 28 mars 2019, il a été prononcé la réouverture des débats aux fins que soit produit l'intégralité du rapport d'expertise de M. T., annexes compris.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 juin 2019.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il est rappelé les termes de l'article 753 alinéas 2 et 3 du code de procédure civile, applicable aux instances introduites à compter du 11 mai 2017, qui dispose que « *Les conclusions comprennent distinctement un exposé des faits et de la procédure, une discussion des prétentions et des moyens ainsi qu'un dispositif récapitulant les prétentions. Les moyens qui n'auraient pas été formulés dans les conclusions précédentes doivent être présentés de manière formellement distincte. Le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.*

Les parties doivent reprendre dans leurs dernières conclusions les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statue que sur les dernières conclusions déposées. »

Il ressort de cet article que la partie ne peut procéder par renvoi à des précédentes écritures, y compris dans son dispositif.

En l'état des dernières conclusions récapitulatives et conformément à l'article 753 du code de procédure civile, il est relevé que le tribunal n'est donc saisi d'aucune demande fondée sur la responsabilité contractuelle de la société B., pour non-respect des stipulations du règlement de copropriété, reconventionnelle de la défenderesse.

SUR L'ANORMALITÉ DU TROUBLE DU VOISINAGE

Mme F. recherche la responsabilité de la société B. et de son bailleur, M. D., sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, en raison des nuisances sonores et des troubles de voisinage, ainsi que sur les dispositions du code de la santé et du code de l'environnement. Elle doit par conséquent établir d'une part, l'existence d'un trouble du voisinage et, d'autre part, son anormalité du fait de sa permanence, son importance et sa gravité.

Sur l'existence et l'importance des nuisances sonores :

Mme F. expose que depuis la reprise de l'établissement Le B. par la société B., en mars 2014, elle subit des nuisances résultant essentiellement des concerts organisés régulièrement par les exploitants du bar tant à l'intérieur des locaux qu'à l'extérieur, notamment pendant la période estivale. Elle soutient que cette situation excède les troubles normaux de voisinage et constitue une violation du règlement de copropriété qui prévoit la possibilité d'exploiter un bar ou un restaurant dans le lot n°17 sans « nuire à la tranquillité des occupants de l'immeuble, notamment par le bruit qui serait produit ». À l'appui de ses affirmations, elle produit plusieurs attestations confirmant la présence nocturne, régulière et bruyante de consommateurs aux abords du bar (pièces n°9 à n°16). Elle produit également une pétition du 9 août 2014 des habitants de l'immeuble contre les nuisances sonores causées par l'exploitation de l'établissement Le B. jusque tard dans la nuit et le procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété du 28 août 2015 (pièce n°43) demandant au syndic de continuer ses démarches afin que les nuisances en question cessent. Elle souligne que les premiers travaux pour faire cesser les nuisances ne sont intervenus qu'à compter de sa saisine de ce tribunal afin de voir désigner un expert judiciaire. Elle s'appuie sur le rapport de l'expertise judiciaire pour solliciter l'interdiction définitive de l'organisation de concerts et sur la nécessité pour la société B. de procéder à des travaux supplémentaires, notamment la pose d'un plafond lourd et la création « d'une boîte dans la boîte » supervisés par un bureau d'étude, afin de faire cesser les nuisances sonores.

La société B. conteste le caractère anormal des nuisances ayant existé de manière occasionnelle en raison d'une activité normale d'exploitation d'un bar, activité prévue dès l'origine de la construction de l'immeuble. Elle expose avoir réagi contre les nuisances occasionnelles, notamment en sollicitant un bilan acoustique auprès de l'A... dès octobre 2014 et en engageant les travaux préconisés par cette dernière. Elle produit des attestations d'habitants de l'immeuble ou d'habitants de logements mitoyens indiquant ne pas subir de nuisances sonores du fait de l'activité du bar.

En l'espèce, il ressort de l'expertise judiciaire que « le déficit d'isolement de l'établissement vis à vis des bruits aériens induit des niveaux sonores anormalement sensibles dans l'appartement de la requérante. Mme F. subit donc incontestablement une gêne en relation avec le niveau sonore induit par l'activité de la SARL B. lors des épisodes de concert et de diffusion de musique amplifiée, et lorsque les niveaux à la source sont supérieurs au seuil limite visé ci-avant. » (page 9).

Dès lors, il est indéniable que Mme F. a subi des nuisances sonores du fait de l'activité du Pub B. y compris non conformes aux normes réglementaires.

Sur leur caractère anormal

Il résulte des éléments communiqués que les nuisances sonores sont apparues peu de temps après l'acquisition du fonds de commerce Pub B. par la société B. et ont duré un temps certain, comme en atteste la pétition du 9 août 2014 des habitants de l'immeuble ainsi que les courriers du syndic adressés le 3 septembre 2014 à la société B. (pièce n°20) et le 4 novembre 2014 à M. D. (pièce n°18) faisant état d'un nombre important de concerts organisés : « *Suite à la période estivale, 5 concerts extérieurs ont été organisés, des soirées Salsa ont eu lieu tous les mardis et des concerts sont organisés dans le pub* », soit pendant un laps de temps de six mois. Le procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété du 28 août 2015 (pièce n°21) vient corroborer la persistance des nuisances : « *avril-mai 2015 nouvelles plaintes des copropriétaires : malgré les travaux effectués des nuisances sont toujours observées* ».

Il sera relevé que la ville de P. est une station balnéaire touristique. Si une activité culturelle et musicale soutenue peut apparaître normale en cette période, il n'en demeure pas moins que la réaction des copropriétaires pendant la période 2014-2016 tend à prouver le caractère excessif de la fréquence de l'organisation des concerts.

Les éléments communiqués démontrent la récurrence des concerts pendant la période estivale durant l'année 2014 et 2015.

Hors saison estivale, dans le courrier adressé par le syndic à M. D. le 4 novembre 2014, il est fait mention des soirées Salsa organisées tous les mardis. Dans son dire à l'expert du 13 septembre 2016, la société B. confirme l'organisation récurrente de cet événement hors saison.

Toutefois, il sera remarqué que bien qu'ayant l'autorisation d'ester en justice à l'encontre de la société B., l'absence d'action au fond du syndic donne à penser que les nuisances ce sont depuis atténuées comme la société B. en apporte la preuve au travers des témoignages et attestations produites aux débats, qu'il n'y pas lieu d'écarter en ce qu'elles corroborent d'autres éléments produits. Le fait que l'une des attestantes ait pu modifier son opinion tendrait plutôt à prouver que les mesures entreprises par la société B. ont porté leur fruit pour ce qui concerne certains copropriétaires.

Les travaux entrepris par société B. et la présence d'un ingénieur du son à chaque concert, ainsi que leur baisse de fréquence démontrent les efforts faits par la défenderesse pour mettre un terme à l'anormalité du trouble à compter de l'année 2016.

Il ne saurait être reproché à la société B. les nuisances résultant de l'activité normale du bar, comme la mise à disposition des clients d'un billard ou des événements occasionnels, d'autant plus qu'en acquérant un bien immobilier au-dessus d'un local destiné à accueillir un bar ou un restaurant, Mme F. ne pouvait ignorer qu'elle devrait faire face à certains désagréments.

En conséquence, du fait de leur intensité, de leur caractère répété durant deux années pendant la période estivale, et des gênes importantes occasionnées aux habitants de l'immeuble, ces nuisances sonores peuvent être qualifiées de troubles anormaux de voisinage.

Le fait que l'appartement de Mme F. soit une résidence secondaire n'en amoindrit pas moins son droit de propriété et le droit à en jouir paisiblement.

La société B. sera condamnée à payer à Mme F. la somme de 4.000 euros au titre de son préjudice de jouissance.

Les tracas occasionnés par les multiples démarches que Mme F. a dû effectuer pour faire reconnaître ses droits justifient qu'il lui soit accordé la somme de 1.000 euros au titre de son préjudice moral

SUR LA NÉCESSITÉ D'UNE NOUVELLE EXPERTISE

Mme F. sollicite que soit ordonnée une nouvelle expertise afin que l'expert désigné se fasse assister par un bureau d'étude en acoustique pour décrire les travaux nécessaires pour remédier aux nuisances constatées par l'expert judiciaire. Au soutien de sa demande, elle expose qu'aucune étude réparatoire ou devis n'ont été fournis par les défenderesses pour lui permettre d'apprécier les travaux.

Or, en page 8 et 9 du rapport, l'expert judiciaire décrit les travaux à accomplir et fournit une estimation du prix.

En outre, M. T., expert judiciaire désigné, exerce la profession d'architecte, ce qui lui confère la compétence nécessaire pour déterminer les travaux à mener et les chiffrer sans qu'il soit nécessaire pour lui d'obtenir un devis.

Mme F. sera déboutée de sa demande.

SUR LA NÉCESSITÉ D'EFFECTUER DES TRAVAUX

Mme F. sollicite la condamnation de la société B. à exécuter les travaux préconisés par l'expert et à s'engager à renoncer définitivement à organiser des concerts.

En pages 8 et 9 de son rapport, auquel il est renvoyé, l'expert préconise :

- le recours à un limiteur à bandes pour tout amplification
- le « *traitement des passages et ponts phoniques et le traitement des transmissions solidiennes (dont enceintes à désolidariser de la structure)* », - « *le renforcement de l'isolement de paroi intermédiaire (plafonds en 2 BA 15 non percées, sur suspentes anti vibratiles + 1 laine de roche ép. 100 mm) et des parois latérales (même composition) y compris habillage poteaux / logement HALIAR (l'actuel plafond du bars est difficilement conservable)* », - la création d'un SAS,
- une étude d'impact réalisé par l'exploitant.

La société B. soutient que dans la mesure où, hors concerts, les mesures précédées par l'expert démontrent que la valeur d'émergence sonore de 3dB dans le logement de la demanderesse est respectée dès lors que le volume global d'émission sonore dans l'établissement n'excède pas 79,5 dB (A), il n'est pas justifié de mettre à sa charge l'exécution de travaux. Elle indique avoir fait installer un limiteur afin de s'assurer que la limite d'émission sonore n'est pas dépassée par la musique diffusée dans l'établissement, ce qui rendrait injustifiés les travaux de renforcement d'isolement. En outre, elle soutient que la réalisation d'un sas serait inutile dès lors que cela ne concerne que l'hypothèse où de la musique puisse être entendue lorsque les clients sortent du bar.

En l'espèce, avant le dépôt du rapport, la société B. avait pris l'initiative de réaliser des travaux.

Toutefois, comme justement relevé par l'expert, ce dernier ne pouvait pas vérifier leur performance dès lors qu'il n'a pas qualité pour intervenir en tant que maître d'oeuvre. Il n'en demeure pas moins, qu'il indique en page 10 de son rapport maintenir ses préconisations en deux phases.

Or, dans son rapport, l'expert rappelle que la structure de la copropriété rend difficile l'exploitation d'un bar musical sans travaux permettant le respect des normes applicables.

La lecture du Dire du syndic, en date du 6 juin 2017, souligne le déficit d'isolement du pub B.

Enfin la société B. ne produit pas à l'instance d'étude sonore démontrant que les travaux qu'elle a exécutés sont suffisants pour que les normes réglementaires d'émissions sonores soient effectivement respectées.

Si les attestations produites par la société B. démontrent que la situation a pu s'améliorer concernant certains co-propriétaires, il n'en demeure pas moins que le présent litige concerne le seul appartement de Mme F. situé au-dessus du bar.

C'est donc à juste titre que Mme F. sollicite de la société B. qu'elle soit condamnée à faire réaliser les travaux tels que préconisés par l'expert. Il lui sera accordé un délai pour procéder à ses travaux et à l'étude d'impact, qui ne peut être limitée à un délai de deux mois compte tenu du temps nécessaire à la programmation du chantier et, passé ce délai, il sera fixé une astreinte dans les conditions précisées au dispositif.

La condamnation d'exécuter les travaux ne concernant que la société B., il n'y a pas lieu de condamner le bailleur à l'astreinte afférente.

SUR L'INTERDICTION POUR LA SOCIETE B. D'ORGANISER DES CONCERTS

Mme F. sollicite la condamnation de la société B. à renoncer définitivement à l'organisation de concerts sous astreinte de 500 euros par concert organisé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'établissement.

Outre qu'il n'appartient pas à la juridiction judiciaire d'interdire l'organisation d'une manifestation à l'extérieure sur le domaine public, il sera rappelé que s'il est indéniable que l'organisation de concerts, en raison de la structure de l'immeuble, est source de nuisances, celles-ci relèvent du fonctionnement habituel de l'établissement dès lors qu'elles ne présentent pas les caractères de troubles anormales de voisinage en raison de leur récurrence. L'organisation de concerts de manière ponctuelle peut être tolérée notamment par le propriétaire d'un bien immobilier qu'il savait être au-dessus d'un local susceptible d'abriter un bar ou un restaurant.

En conséquence, Mme F. sera déboutée de sa demande de ce chef.

SUR LA RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

Lorsque le trouble du voisinage est imputable à un locataire, la victime du trouble peut en demander réclamation au bailleur, à charge pour ce dernier de se retourner contre l'auteur du trouble.

Il n'est pas produit à l'instance d'éléments permettant de déterminer si le bailleur a approché son locataire pour faire cesser les troubles dont il avait parfaitement connaissance, comme en atteste le

courrier que lui a adressé le syndic le 4 novembre 2014 et le procès-verbal d'assemblée générale de co-propriété du 28 août 2015.

En conséquence M. D. sera donc condamné à indemniser Mme F. de ses préjudices de jouissance et moral résultant des troubles anormaux du voisinage subis.

SUR LES DÉPENS ET L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

La partie qui succombe supporte les dépens.

Ceux-ci seront mis à la charge *in solidum* de la société B. et de M. D., en ce compris les frais d'expertise.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, la condamnation aux dépens emporte condamnation de la partie perdante à tout ou partie des frais exposés par l'autre partie pour faire valoir ses droits en justice.

En conséquence, la société B. et M. D. seront condamnés *in solidum* à payer à Mme F. somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE

L'exécution provisoire apparaît nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire.

Il y a lieu de l'ordonner.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

Statuant Publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE *in solidum* la société B. et M. D. à payer à Mme F. la somme de 4.000 euros en réparation de son préjudice de jouissance ;

CONDAMNE la société B. à payer à Mme F. la somme de 1.000 euros en réparation de son préjudice moral ;

CONDAMNE la société B. à exécuter les travaux nécessaires mentionnés au rapport d'expertise judiciaire de M. T., dans un délai de quatre mois à compter de la signification du présent jugement, et passé ce délai de quatre mois, sous astreinte provisoire de 10 euros par jour de retard et ce pendant une période de 3 mois ;

REJETTE tous autres moyens ou prétentions des parties ;

CONDAMNE la société B. à payer à Mme F. la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE société B. aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire.