

FICHE D.4 : ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Tout immeuble collectif a, par nature, des équipements collectifs destinés à assurer le confort (ascenseurs, installation de chauffage, etc...) des occupants. Ces équipements sont susceptibles de provoquer des bruits qui doivent rester supportables pour tous les copropriétaires (même pour ceux dont l'appartement est situé à proximité de ces équipements).

Ces bruits font ainsi l'objet d'une réglementation afin de les maintenir à un niveau qui puisse être supportable.

Tous les équipements collectifs sont concernés par cette réglementation **(I)** ; les insuffisances de l'isolation acoustique engageant en premier lieu la responsabilité des constructeurs **(II)**.

Par ailleurs, d'autres intervenants sont susceptibles d'être responsables (sur des fondements différents) des bruits engendrés par les équipements collectifs, c'est le cas du syndicat des copropriétaires **(III)**, du bailleur de l'immeuble **(IV)**.

I. – QU'ENTEND-ON PAR BRUIT DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ?

Afin de lutter efficacement contre les bruits de la vie quotidienne, des normes minimales d'isolation doivent être respectées en matière de construction (cf. infra).

Les textes applicables sont les mêmes que ceux analysés dans la fiche précédente de l'ouvrage (V. fiche D.3 : Impacts). Il est important de distinguer les équipements collectifs d'un immeuble des autres équipements (équipements individuels, équipements communs) car, si le régime juridique est le même, les limites de bruits acceptables sont différentes entre ces divers types d'équipements.

La jurisprudence la plus abondante dans ce domaine concerne les bruits résultants des chaudières et autres installations de chauffage (Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Sainte-Anne, pourvoi n° 88-15.364 ; C.A. de Versailles, 3 mars 1995, S.A. Valentin, *Juris-Data*, n° 040708).

Il est logique que cet équipement collectif soit le plus fréquemment traité par la jurisprudence car il se retrouve dans tous les immeubles contrairement aux autres qui peuvent être que facultatifs (équipements de climatisation, ascenseurs), d'autre part les installations de chauffage comportent toute une série d'installations annexes (pompe de recyclage, mécanisme de ventilation, etc...) chacune étant susceptible à elle seule de créer un trouble. Les plaintes proviennent régulièrement des occupants dont l'appartement est situé directement au-dessus de cette installation.

On notera aussi d'autres exemples de jurisprudence concernant les bruits générés notamment par :

- les ascenseurs (Cass. 3^{ème} civ., 11 oct. 1994, Mlle Cécile Vedel, n° 93-11.281 ; C.A. de Paris, 18 mai 1999, Syndicats des copropriétaires 120-122 quai Louis Blériot, *Juris-Data*, n° 023198) ;
- les colonnes d'évacuations des eaux usées (C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *Juris-Data*, n° 020916 ; C.A. de Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *Juris-Data*, n° 020842) ;
- les systèmes de climatisation (C.A. de Paris, 26 avril 1989, Sté Élysées gestion, *Juris-Data*, n° 021826) ;
- un monte-charge (C.A. de Paris, 11 juill. 1985, *Juris-Data*, n° 024541).

II. – QUELLE EST LA RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS AU REGARD DE L'ISOLATION ACOUSTIQUE AUX BRUITS DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ?

A. – Quelle réglementation est applicable aux bruits provoqués par les équipements collectifs ?

En vertu des deux arrêtés du 30 juin 1999 (qui abrogent l'arrêté du 28 octobre 1994), 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) et 35 dB (A) dans les cuisines de chaque logement d'un immeuble collectif.

Il existe une tolérance légale de plus ou moins 3 dB (A), (Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1999, M. Darrieu, pourvoi n° 98-12.039). Cette tolérance est admise pour tenir compte des incertitudes liées à toute mesure acoustique. Cependant, les juges n'ont pas à rechercher si, au cas par cas, il existe ou non une incertitude quant aux mesures du bruit pour appliquer cette tolérance (Cass. 3^{ème} civ., 16 juill. 1997, M. Vartanian, pourvoi n° 95-20.172).

Cette nouvelle réglementation acoustique (N.R.A.) est codifiée aux articles R. 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les immeubles concernés par ces textes sont ceux ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux déposée à compter du 1^{er} janvier 2000. Les constructions édifiées entre 1970 et 1996 doivent respecter les normes minimales d'isolation acoustique prévues par l'arrêté du 14 juin 1969.

L'aménagement et l'équipement des constructions anciennes doivent respecter la réglementation en vigueur.

B. – Quels sont les fondements de la responsabilité des constructeurs et des vendeurs ?

Selon l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, "les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique". L'alinéa 2 de cet article précise que "les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil".

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 (art. 14-II codifié à l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation) précise en outre que "le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de sa prise de possession". Jusqu'à cette loi le délai pendant lequel le premier occupant était fondé à agir contre le vendeur était de six mois.

La Cour de Cassation a récemment rappelé que ce délai exprime la durée pendant laquelle l'acquéreur peut agir faute de prescription, et non la durée pour laquelle il pouvait se faire indemniser du préjudice subi (Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1999, M. Darrieu, *préc.*).

Ce délai d'un an est court car les occupants d'un immeuble collectif dont l'isolation phonique aux bruits des équipements collectifs n'est pas conforme peuvent ne pas s'apercevoir immédiatement de ces vices. Leurs actions sont ainsi souvent introduites après le délai fixé.

C'est pourquoi les juges admettent la mise en jeu de la garantie décennale lorsque le défaut d'isolation phonique qui découle d'un vice caché à la réception affecte un gros ouvrage rendant ainsi l'immeuble impropre à sa destination (C.A. de Paris, 25 juin 1991, SCI résidence Saint-Louis, Juris-Data, n° 022262).

Ont été considérés, par la jurisprudence, comme vices cachés rendant l'immeuble impropre à sa destination notamment :

- les bruits des supresseurs d'eaux usées dépassant le seuil de tolérance (C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *préc.*) ;
- les désordres phoniques engendrés par le défaut d'isolation du matériel de la machinerie d'un ascenseur (C.A. de Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.*) ;
- les bruits provenant d'une chaufferie et des pompes à eaux (C.A. d'Aix-en-Provence, 28 mars 1988, Entreprise omnium construction, *Juris-Data*, n° 046505).

Il suffit que l'immeuble soit rendu partiellement impropre à sa destination pour que la garantie décennale puisse être invoquée (C.A. de Paris, 27 juin 1984, S.C.I. Auteuil 59, *Juris-Data*, n° 024353).

C. – Quelles sont les personnes responsables ?

S'il est vrai, que dans un litige opposant l'acquéreur d'un immeuble et le vendeur celui-ci est régulièrement condamné à rendre l'isolation acoustique conforme aux normes en vigueur et à indemniser la victime pour le préjudice subi par des dommages et intérêts, le maître d'ouvrage peut obtenir la garantie des constructeurs responsables de ce vice.

1. – Responsabilité des constructeurs : installateurs, architectes, bureau d'étude

La responsabilité de l'entreprise qui a installé l'équipement collectif est régulièrement mise en jeu lorsque l'immeuble est affecté par des vices d'isolation phonique, les juges retenant généralement une faute de conception de leur part (C.A. de Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.*), soit, ici, avec un pourcentage de 80 % pour l'entrepreneur et de 20 % pour le bureau d'études.

En effet, le constructeur est tenu par une obligation de résultat : dès lors que les bruits excessifs ont pour origine une méconnaissance de la réglementation en vigueur, la jurisprudence considère que cette obligation n'est pas respectée (C.A. de Paris, 12 déc. 1990, Beauregard, *Juris-Data* n° 025124).

Par ailleurs, si l'entrepreneur principal est responsable à l'encontre des copropriétaires des fautes commises par son sous-traitant (C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *préc.*), il pourra, par la suite, se retourner contre le sous-traitant fautif (C.A. d'Aix-en-Provence, 28 mars 1988, Entreprise omnium construction, *préc.*).

Toutefois, la responsabilité de l'entrepreneur est rarement la seule à être mise en cause. En effet, les juges retiennent le plus souvent une faute conjointe de l'architecte. Ce dernier doit vérifier que les bruits susceptibles d'être engendrés par les équipements collectifs resteront dans les limites autorisées par la réglementation en vigueur (C.A. de Paris, 12 déc. 1990, Beauregard, *préc.*). Il est ainsi tenu par une obligation de surveillance, de contrôle (C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *préc.*).

Les entrepreneurs et les architectes sont ainsi condamnés *in solidum* à garantir le maître d'ouvrage. Enfin, les bureaux d'études techniques peuvent être également condamnés *in solidum* avec les entrepreneurs et les architectes lorsque, chargés d'une mission d'étude sur l'isolation acoustique de l'immeuble, ils ont failli à leur mission de contrôle en laissant construire un immeuble non conforme aux prescriptions légales (C.A. de Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *préc.*) ; toutefois, un pourcentage de responsabilité dans la réparation du préjudice est parfois précisé, comme ici 80 % pour l'entrepreneur de 20 % pour le bureau d'études, comme précité.

En effet, il existe ainsi une pluralité d'acteurs pouvant être solidairement responsables des désordres affectant l'immeuble. C'est pourquoi les juges essaient de déterminer dans quel pourcentage les divers acteurs ont concouru à la faute. Ils fondent leur appréciation sur les rapports des experts judiciaires qui doivent être, de ce fait, suffisamment complets et précis. Si tel n'est pas le cas les juges ne peuvent pas apprécier la part de responsabilité de chacun et un nouvel expert judiciaire doit être nommé (C.A. de Versailles, 18 nov. 1988, M. Muller, *préc.*).

2. – Responsabilité contractuelle du promoteur-vendeur

Le promoteur-vendeur peut-être condamné en raison du bruit provoqué par les équipements collectifs alors même que les normes réglementaires d'isolation phonique seraient respectées. En effet, il engage sa responsabilité contractuelle en promettant, dans un document publicitaire, qu'une attention particulière sera portée sur l'isolation acoustique du bâtiment. Si ce n'est pas le cas il devra verser des dommages et intérêts à la personne lésée au titre des désordres et malfaçons (Cass. 3^{ème} civ., 13 mai 1992, Sté Semaca, pourvoi n° 90-17.068).

Ainsi, même lorsque les normes réglementaires sont respectées, les juges doivent vérifier si le promoteur, dans la publicité qu'il a faite, ne s'est pas contractuellement engagé à fournir des prestations supérieures. A défaut de précisions suffisantes sur ses promesses, sa responsabilité contractuelle ne sera pas engagée sur ce point (Cass. 3^{ème} civ., 11 oct. 1994, Mlle Vedel, préc.).

III. – RESPONSABILITÉ SPÉCIFIQUE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : ART. 14 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

A. – Quel est le fondement de la responsabilité du syndicat des copropriétaires ?

L'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndicat des copropriétaires d'un immeuble collectif est "responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction, le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires".

Ainsi il existe deux conditions facultatives pour que la responsabilité du syndicat soit engagée :

- lorsque les bruits des équipements collectifs résultent d'un vice de construction (C.A. de Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *préc.*).
- lorsque les bruits incriminés sont la conséquence d'un défaut d'entretien (C.A. de Paris, 26 avril 1989, Sté Élysées gestion, *préc.*).

Parfois, les bruits résultent à la fois d'un vice de construction et d'un défaut d'entretien (C.A. de Paris, 19 déc. 1991, Syndicat des copropriétaires 107 avenue Félix Faure, *Juris-Data*, n° 025071).

Le délai de forclusion d'un an prévu par l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation ne peut être utilement invoquée en défense par le syndicat car l'action en réparation du copropriétaire est soumise, en application de l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, à la seule prescription décennale (C.A. de Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *préc.*).

Comme pour la responsabilité du maître d'ouvrage, les textes ont prévu la faculté pour le syndicat condamné d'introduire une action récursoire contre le véritable responsable du trouble (en général se sera contre la personne qui a installé l'équipement). Toutefois, en cas de bruits résultant d'un défaut d'entretien le syndicat pourra être déclaré seul responsable (cf. infra sur la responsabilité pénale du syndicat).

B. – Comment la responsabilité du syndicat de copropriétaire est-elle engagée

La responsabilité du syndicat des copropriétaires est engagée dès lors que la réalité des bruits excessifs des équipements collectifs est avérée. La preuve est généralement rapportée par les constats d'experts attestant du dépassement des normes réglementaires en vigueur (C.A. de Paris, 19 déc. 1991, Syndicat des copropriétaires 107 avenue Félix Faure, *préc.*).

Le syndicat ne peut s'exonérer de sa responsabilité liée à au défaut d'entretien de l'équipement incriminé (ascenseur) en invoquant l'omission du copropriétaire de réclamer l'annulation de la décision d'assemblée générale du Syndicat ayant refusé l'exécution des travaux de réfection (C.A. de Paris, 18 mai 1999, Syndicats des copropriétaires 120-122 quai Louis Blériot, *préc.*).

De même, le syndicat n'est pas tenu d'obtenir l'accord préalable par l'assemblée générale lorsqu'il s'agit d'entreprendre des travaux destinés à supprimer le bruit anormal provoqué par les équipements collectifs (bruits provenant de la machinerie d'un ascenseur situé dans un local dépourvu d'isolation phonique suffisante). (C.A. de Paris, 26 mars 1985, M. Vinsot, *Juris-Data*, n° 02208).

C. – Quelles sont les sanctions pouvant être prononcées à l'encontre du syndicat ?

Lorsque la responsabilité du syndicat est retenue, celui-ci est le plus souvent condamné à faire cesser les bruits par la réfection de l'ouvrage défectueux. Le juge a la possibilité de prononcer l'exécution de ces travaux sous astreintes (C.A. de Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *préc.*).

Le copropriétaire victime des bruits obtient, en outre des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi (C.A. de Paris, 19 déc. 1991, Syndicat des copropriétaires 107 avenue Félix Faure, *préc.*).

Toutefois, lorsque le syndicat est condamné à exécuter les travaux et à indemniser les victimes, ces mêmes victimes ne pourront être exonérées de leur quote-part dans les condamnations prononcées contre le syndicat (Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Sainte-Anne, *préc.*). En effet, le copropriétaire reste toujours tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (art. 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Enfin, la responsabilité pénale du syndicat peut être engagée lorsque les bruits des équipements causent une gêne pour le voisinage (V. fiche B.1 : Bruits de comportement). Le refus du syndicat d'effectuer les travaux engage sa responsabilité pénale et le fait qu'il ait effectué les travaux postérieurement au constat de l'infraction est sans incidence (Cass. crim., 13 juin 1991, Le Cxxx, pourvoi n° 90-84.245).

IV. – RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR POUR TROUBLE DE VOISINAGE

Le bailleur d'un immeuble doit assurer une jouissance paisible de l'immeuble aux preneurs. Sa responsabilité pour trouble de voisinage peut être retenue alors même que les bruits des équipements (suppresseurs d'eaux de l'immeuble) n'étaient pas supérieurs aux normes réglementaires en vigueur dès lors que ces bruits, par leur fréquence, leur émergence, leurs caractéristiques spectrales, causent aux locataires un trouble de jouissance (Cass. 3^{ème} civ., 4 déc. 1991, Sté civile immobilière 64 rue de l'Égalité, pourvoi n° 90-14.600).

Le bailleur pourra ainsi, être condamné à verser des dommages et intérêts aux locataires, à réparer l'équipement défectueux, voire à subir une baisse du loyer jusqu'à la réalisation des travaux par le bailleur (C.A. de Paris, 18 mai 1999, Syndicats des copropriétaires 120-122 quai Louis Blériot, *préc.*).

JURISPRUDENCE

I. – QU'ENTEND-ON PAR BRUIT DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ?

- **C.A. de Versailles, 3 mars 1995, S.A. Valentin, *Juris-Data*, n° 040708 :**

"Attendu que l'expert a constaté que les bruits de la pompe de recyclage de la chaudière et de l'électrovanne occasionnent, notamment dans la salle de séjour des époux Quenard, une émergence sonore de nature gênante résultant d'une transmission dite "solidienne" qui nécessite l'isolation élastique de l'organe générateur de vibrations ; que l'expert a préconisé les solutions pour remédier aux nuisances et les a chiffrées à 29 358,05 F TTC ; qu'il appartient au syndicat des copropriétaires de faire exécuter les travaux, ce à quoi il sera condamné in solidum avec la société VALENTIN et Barousse tenue à une obligation de résultat ; [...]".

Voir également :

- C.A. de Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *Juris-Data*, n° 020842 ;
- C.A. de Paris, 19 déc. 1991, Syndicat des copropriétaires 107 avenue Félix Faure, *Juris-Data*, n° 025071 ;
- Cass. 3^{ème} civ., 4 déc. 1991, Sté civile immobilière 64 rue de l'Égalité, pourvoi n° 90-14.600 ;
- Cass. crim., 13 juin 1991, Le Cxxx, pourvoi n° 90-84.245 ;

- Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Sainte-Anne, pourvoi n° 88-15.364 ;
- C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *Juris-Data*, n° 020916.

II. – QUELLE EST LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS AU REGARD DE L'ISOLATION ACOUSTIQUE AUX BRUITS DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ?

A. – Quelle réglementation est applicable aux bruits des équipements collectifs ?

- Cass. 3^{ème} civ., 16 juill. 1997, M. Vartanian, pourvoi n° 95-20.172 :

"Attendu qu'ayant relevé que M. Vartanian n'apportait aucun élément sérieux remettant en cause le rapport d'expertise et qu'était erronée son exigence de la démonstration, par l'expert, des incertitudes liées aux mesures pour admettre la tolérance prévue par l'article 4 de l'arrêté du 14 juin 1969, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses énonciations rendaient inopérante et qui a répondu aux conclusions, a, sans modifier l'objet du litige, légalement justifié sa décision en retenant que la bailleuse avait fait le nécessaire pour remédier aux nuisances ; [...]"

Voir également :

- Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1999, M. Darrieu, pourvoi n° 98-12.039.

B. – Quels sont les fondements de la responsabilité des constructeurs et des vendeurs ?

- Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1999, M. Darrieu, pourvoi n° 98-12.039 :

"Attendu que pour débouter les époux Darrieu de leur demande en résolution de la vente, l'arrêt retient que l'acte de vente mentionne que le lot vendu correspond à un appartement de type six pièces, que les époux Darrieu soutiennent que la pièce de loisirs ne peut être comptée au nombre des pièces principales et qu'ainsi la SCI a failli à son obligation de délivrance, quo l'expert est d'avis que cette pièce n'est ni un dégagement, ni une pièce de service et que telle que vitrée sur deux faces elle pourrait être assimilée à une véranda et serait classée dans les dépendances et non pas en pièce principale au sens de l'annexe 7 de la circulaire 88197 du 17 novembre 1988, prise en application de l'arrêté du 14 juin 1989 prévoyant que le bruit d'un équipement collectif perçu dans une pièce principale ne doit pas excéder 30 décibels, mais que ces observations ne conduisent pas au constat que la pièce ne doit pas être considérée comme une pièce principale au sens de la convention ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'expert avait relevé que le plan général de l'appartement distinguait la surface totale habitable et regroupait pièce de loisirs et terrasses dans un autre paragraphe, que l'attestation de réservation indiquait un appartement de six pièces principales plus une pièce de loisirs et qu'en faisant le total des pièces citées, on atteint un total de cinq pièces principales et Indiqué qu'au sens strict du terme la pièce de loisirs n'apparaissait pas dire une pièce principale, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis du rapport de l'expert, a violé le texte susvisé ; [...]"

- C.A. de Paris, 25 juin 1991, S.C.I. résidence Saint-Louis, *Juris-Data*, n° 022262 :

"Cons. que le désordre phonique qui découle d'un vice caché à la réception affecte un gros ouvrage, et rend les locaux litigieux impropres à leur destination,;

Qu'il constitue bien, contrairement à ce que soutient la SMABTP, un désordre de nature décennale;

Que le désordre résulte des claquements des contacteurs situés à l'intérieur de l'armoire et au défaut d'isolation du matériel de la machinerie d'ascenseur exécuté par la Société SORETEX sous le contrôle du B.E.T. SECHAUD et BOSSUIYD, selon les éléments non discutés du premier rapport d'expertise;

Considérant que la SCI tenue à garantie, en sa qualité de vendeuse, doit payer au Syndicat le coût des travaux de remise en état, soit la somme de 3 000 Francs, selon l'évaluation de l'expert ALEXANDRE qui porte sur un chiffre global et forfaitaire auquel il n'y a pas lieu d'ajouter la TVA comme le sollicite le Syndicat, mais avec actualisation comme il sera dit ci-après au titre de la ventilation ;

Qu'aucune faute n'étant relevée à l'égard de la SCI celle-ci sera relevée de cette condamnation in solidum par les deux autres locataires d'ouvrage susvisée ; [...]"

Voir également :

- C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *Juris-Data*, n° 020916.
- C.A. d'Aix-en-Provence, 28 mars 1988, Entreprise omnium construction, *Juris-Data*, n° 046505.

C. – Quelles sont les personnes responsables ?

- **Cass. 3^{ème} civ., 13 mai 1992, Sté Semaca, pourvoi n° 90-17.068 :**

"Attendu que la société Semaca fait grief à l'arrêt de la condamner à indemniser M. Schomberg au titre de l'isolation phonique, alors, selon le moyen, que, comme le soulignait la Semaca, dans ses conclusions d'appel, la plaquette publicitaire, distribuée par la société Claude Lachal, portait au dos la mention 'document publicitaire non contractuel, de sorte qu'en se bornant à se référer à cette publicité, pourtant dépourvue de caractère contractuel, pour en déduire que la Semaca s'était implicitement engagée à des prestations supérieures, la cour d'appel, qui n'a donc pas caractérisé avec exactitude et précision les engagements conventionnels de cette société prétendument méconnus, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur la seule plaquette publicitaire, a légalement justifié sa décision de ce chef, en relevant que la société Semaca, qui avait mentionné dans les documents contractuels les multiples éléments d'insonorisation devant être mis en œuvre, avait laissé croire à l'acquéreur que sa protection à l'égard des nuisances acoustiques faisait l'objet de soins particulièrement attentifs et en retenant que cette société, qui s'était ainsi engagée à assurer les qualités d'isolation phonique propres à procurer à l'acquéreur une prestation supérieure aux normes réglementaires obligatoires, était contractuellement responsable de la non-conformité de l'isolation phonique réalisée ; [...]"

Voir également :

- Cass. 3^{ème} civ., 11 oct. 1994, Mlle Cécile Vedel, pourvoi n° 93-11.281.
- C.A. de Paris, 12 déc. 1990, Beauregard, *Juris-Data*, n° 025124 ;
- C.A. de Paris, 16 mars 1990, S.A. Senycle, *Juris-Data*, n° 020916 ;
- C.A. d'Aix-en-Provence, 28 mars 1988, Entreprise omnium construction, *Juris-Data*, n° 046505.

III. – RESPONSABILITÉ SPÉCIFIQUE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : ART. 14 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

A. – Quel est le fondement de la responsabilité du syndicat des copropriétaires ?

- **C.A. de Paris, 19 déc. 1991, Syndicat des copropriétaires 107 avenue Félix Faure, *Juris-Data* n° 025071 :**

"Mais considérant qu'il n'a jamais été contesté que les ascenseurs litigieux (il y en a 2) répondaient a priori aux normes de construction de 1955 ainsi qu'à celles préconisées pour la sécurité des usagers ; que cette conformité ne fait pas toutefois obstacle à ce que le syndicat des copropriétaires voie sa responsabilité engagée en application de l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors qu'il est établi que le niveau des ascenseurs dépasse la norme actuellement exigée, en raison de l'ancienneté de la machinerie et que ce défaut acoustique provoque un désordre lequel engendre des préjudices grandissants cependant qu'il est tout à fait possible d'y remédier et que le remède est connu depuis le 12 février 1996, date du dépôt du rapport de M. Goibert ; que le premier moyen ne peut donc qu'être rejeté ; [...]"

- **C.A. de Paris, 29 mars 1995, Syndicat de copropriété résidence Les Juliottes, *Juris-Data* n° 020842 :**

"Cons. que la cause de ces nuisances acoustiques réside dans une mauvaise disposition et une situation inadéquates des canalisations qui concourent à provoquer des bruits dans l'appartement de M. Lafarguette que pour remédier à ces nuisances dues à un vice de la construction, il convient de modifier le parcours des canalisations et les dispositifs de branchement, comme le préconise l'expert Giafferi dans son rapport (p. 11) ; que le Syndicat des Copropriétaires doit être condamné à effectuer les travaux nécessaires, étant observé que malgré la décision des premiers juges assortie de l'exécution provisoire, il est demeuré passif, laissant, ainsi, perdurer le trouble subi par M. LAFARGUETTE; que cette condamnation doit, en conséquence, être assortie d'une astreinte provisoire d'un montant de 50 F par jour de retard passé le délai de trois mois après la signification du présent arrêt ; [...]"

B. – Comment la responsabilité du syndicat des copropriétaires est-elle engagée ?

- **C.A. de Paris, 18 mai 1999, Syndicats des copropriétaires 120-122 quai Louis Blériot, *Juris-Data* n° 023198 :**

"Mais considérant qu'il n'a jamais été contesté que les ascenseurs litigieux (il y en a 2) répondaient a priori aux normes de construction de 1955 ainsi qu'à celles préconisées pour la sécurité des usagers ; que cette conformité ne fait pas toutefois obstacle à ce que le syndicat des copropriétaires voie sa responsabilité engagée en application de l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors qu'il est établi que le niveau des ascenseurs dépasse la norme actuellement exigée, en raison de l'ancienneté de la machinerie et que ce défaut acoustique provoque un désordre lequel engendre des préjudices grandissants cependant qu'il est tout à fait possible d'y remédier et que le remède est connu depuis le 12 février 1996, date du dépôt du rapport de M. Goibert ; que le premier moyen ne peut donc qu'être rejeté ; [...]"

C. – Quelles sont les sanctions pouvant être prononcées à l'encontre du syndicat ?

- **Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Sainte-Anne, n° 88-15.364 :**

"Attendu que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot ;

Attendu que l'arrêt décide que les consorts Hazan seront exonérés de leur quote-part dans les condamnations prononcées contre le syndicat, tant en ce qui concerne l'exécution de travaux de réparation que le versement de dommages intérêts à ces copropriétaires ; [...]"

- **Cass. crim., 13 juin 1991, Le Cxxx, n° 90-84.245 :**

"Attendu qu'il appert du jugement attaqué par le CXXXX a été poursuivi devant le tribunal de police pour avoir, en sa qualité de syndic de copropriété, laissé émettre des bruits provoqués par le fonctionnement de la chaufferie d'un immeuble, occasionnant ainsi une gêne pour le voisinage, faits prévus et réprimés par les articles 1 à 4 du décret du 5 mai 1988, relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinage ; que le juge expose que les mesures effectuées dans la chambre du plaignant font apparaître une émergence de 31 décibels A et que toutefois le CXXXX a refusé toute coopération pour effectuer les mesures propres à faire cesser le trouble ; que le tribunal ajoute qu'à la date du procès verbal constatant ladite émergence, l'infraction était constituée ;

Attendu qu'en cet état, le tribunal de police a justifié sa décision, dès lors d'une part qu'aucune incertitude ne pouvait en l'espèce résulter, pour le prévenu, sur la nature des faits qui lui étaient reprochés, et d'autre part que le fait que le prévenu ait, postérieurement à la constatation de l'infraction, effectué des travaux, était sans effet sur la commission de celle-ci ; [...]"

Voir également :

- C.A. de Paris, 8 fév. 1990, M. Menguy, *Juris-Data*, n° 021886.

IV. – RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR POUR TROUBLE DE VOISINAGE

- **Cass. 3^{ème} civ., 4 déc. 1991, Sté civile immobilière 64 rue de l'Égalité, n° 90-14.600 :**

"Attendu que la société civile immobilière du 64, rue de l'Égalité à Issy-les-Moulineaux, bailleuse, fait grief à l'arrêt attaqué (Versailles, 7 mars 1990) de la condamner à réparer le préjudice subi par les époux Defarge et les époux Chevalier, locataires, en raison du trouble de jouissance causé par les bruits des surpresseurs d'eau de l'immeuble, alors, selon le moyen, que tenu d'assurer au preneur une jouissance paisible en vertu de l'article 1719 3° du Code civil, le bailleur n'a pas l'obligation de garantir à celui-ci un niveau sonore de bruit dans son logement, inférieur aux limites permises, telles qu'elles sont fixées par les normes réglementaires ; qu'ainsi, en déclarant la société civile immobilière du 64, rue de l'Égalité responsable du préjudice résultant pour les locataires de l'appartement de bruits inférieurs aux seuils fixés par les arrêtés des 14 juin 1969 et 24 juin 1978, qui définissent le niveau de pression acoustique du bruit provoqué par les équipements collectifs, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Mais attendu qu'ayant souverainement relevé que les bruits, s'ils n'étaient pas supérieurs aux niveaux limites réglementaires, causaient néanmoins aux locataires un trouble de jouissance du fait de leur fréquence, de leur émergence et de leurs caractéristiques spectrales, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; [...]."

