

Priorité du contrat sur les règles "légales"

L'arrêt qui suit 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 :

Considérant qu'il résulte des analyses et mesures auxquelles l'expert a procédé, que les deux conditions cumulatives posées par l'article 23 du règlement de copropriété n'ont pas été respectées par Mme R. qui, d'une part n'a pas recueilli l'autorisation du syndic avant de modifier le revêtement de sol recouvrant l'entrée et la pièce de séjour de son appartement en remplaçant la moquette d'origine par un parquet, d'autre part a utilisé un matériau présentant une capacité d'isolation acoustique inférieure de 20% environ à celle de la moquette d'origine ; qu'il importe peu à cet égard que le trouble occasionné à l'intimée ait ou non excédé la limite des inconvénients normaux du voisinage, dès lors que le règlement de copropriété faisant loi dans les rapports entre copropriétaires énonçait en matière de tranquillité acoustique une règle peut-être exigeante mais voulue par tous et s'imposant à tous sauf à démontrer qu'elle serait contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui n'est nullement soutenu en l'espèce ; [...] ».

Cour d'Appel de Paris, 17 juin 1998

Conséquence importante de la priorité du « contrat » sur les règles légales, dès lors que l'isolement acoustique prévu par le règlement de copropriété est diminué, même si les matériaux utilisés apportent un isolement conforme à la réglementation acoustique, il y a infraction :

« Considérant que pour rechercher si les travaux effectués par les époux S. dans leur appartement avaient entraîné une baisse de l'isolation phonique, l'expert a procédé à des tests dans l'appartement des époux T. et dans celui des époux S. et a retenu que les nouveaux revêtements dans l'appartement de ces derniers avaient créé une dépréciation de l'isolement initial de 18 dB entre les salles de séjours et de 10 dB entre les chambres. Etant avéré que l'expert a relevé que le sol de l'appartement des époux T. était revêtu de la moquette initiale, l'examen de celle-ci ne laissant en rien présumer qu'elle aurait été déposée et qu'on aurait introduit une thibaupe ou une quelconque sous-couche résiliente depuis sa pose initiale ; Considérant que l'expertise a ainsi établi que les matériaux employés par les époux S. ne permettaient pas des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et qu'ils avaient donc contrevenu avec les dispositions de l'article 15 du règlement de copropriété. Considérant qu'à supposer que ces dispositions, en ce qu'elles imposent à un copropriétaire de ne modifier le revêtement des sols de son logement, qu'après autorisation du syndic, soient contraires à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1966, qui dispose que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble. En revanche, les stipulations du même article, en ce qu'elles imposent à un copropriétaire de maintenir l'isolation phonique d'origine sont régulières et, dès lors qu'elles ont pour objet de prévenir une aggravation des nuisances sonores ; Que dans ces conditions, la circonstance que les isolements actuels de l'appartement des époux S. soient conformes à la réglementation

actuelle, ne peut à elle seule, justifier les modifications réalisées par ces derniers, le règlement de copropriété ayant pu valablement décider du maintien du niveau d'isolation d'origine, supérieur aux normes minimales en vigueur ; [...] Considérant au surplus, qu'en raison de son ampleur, mesurée par l'expert, la diminution de l'isolation phonique résultant des travaux effectués par les époux S. est constitutive d'un trouble qui dépasse les inconvénients normaux de voisinage ; [...] ».

Cour d'appel de Paris, 8 avril 1999

Dégradation acoustique pas toujours synonyme de trouble anormal de voisinage

Les juges du fond se livrent néanmoins chaque fois à une appréciation souveraine de l'importance de la dégradation de l'isolation acoustique, sous l'angle de la notion d'inconvénient anormal de voisinage : ainsi, il a été jugé qu'une diminution de 10 dB(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 (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 21 juillet 1999, [pourvoi n°97-21008](#)).

Moquette supprimée, deniers exigés

Lorsque le règlement prévoit simplement que les nouveaux revêtements ne doivent pas diminuer l'isolation acoustique initiale, le seul constat de dépréciation des qualités acoustiques suffit aux juges pour constater l'infraction : ils n'ont à se prononcer ni sur la nature du revêtement à utiliser ni sur la technique à mettre en œuvre :

M. X., propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété avait remplacé la moquette de la salle de séjour et de la chambre par du parquet flottant, et, dans la cuisine et la salle de bains, des carreaux de céramique doublés de liège par un autre revêtement de céramique. L'occupant du logement du dessous s'était plaint de nuisances sonores. La cour d'appel de Douai avait imposé à M. X. des travaux d'isolation acoustique. En cassation, celui-ci fit valoir que le règlement de copropriété n'interdisait ni les céramiques ni les parquets et que, de surcroît, les travaux avaient été réalisés "conformément aux normes réglementaires". Les juges, ignorant ces arguments, ont considéré que M. X. avait dégradé l'isolement acoustique de l'immeuble et qu'il devait réparation. Dans une copropriété, le droit de propriété s'arrête où commence la gêne des voisins.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 15 janvier 2003, [pourvoi n° 01-14472](#) .