

# PAROLES D'AVOCATS

## LES NUISANCES PHONIQUES DANS LES COPROPRIÉTÉS

Maître Chloé CHOUMER - Cabinet CHOUMER FROGER - Avocat en droit immobilier



La vie en copropriété suppose de jouir librement de son appartement ou de sa maison tout en respectant des règles propres tant au droit de la copropriété que des règles générales de droit civil.

D'après une enquête réalisée en 2014 par l'IFOP pour le ministère

de l'écologie du développement durable et de l'énergie (MEDDE), 82% des Français se disent préoccupés par les questions relatives au bruit et 45% déclarent être assez ou très gênés à leur domicile par des nuisances sonores.

Ce problème a été accru en période de confinement, du fait de l'occupation exceptionnelle des logements.

Les nuisances peuvent être de tous types, olfactives, visuelles etc. Cet article ne traitera que des nuisances sonores, lesquelles seront classées ici en deux types : les troubles du voisinage et les problèmes structurels, propres à l'immeuble.

### 1. Généralités

La loi s'attache à protéger les individus du bruit, lequel intervient de manière permanente et continue.

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par

l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde, ou d'un animal placé sous sa responsabilité.

### 2. Spécificités propres aux troubles du voisinage

La notion de troubles du voisinage dépasse la signification courante se limitant aux bruits produits par les « voisins ».

Le Code de la Santé Publique (CSP) donne une définition a contrario des bruits de voisinage.

Il s'agit de tous les bruits ne faisant pas l'objet d'une réglementation spécifique.

Ce code distingue trois catégories de bruits de voisinage :

- Les bruits liés au comportement d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité (article R. 1334-31 – CSP) ;
- Les bruits provenant des activités (activités professionnelles ou activités sportives, culturelles ou de loisir, organisées de façon habituelle) (articles R. 1334-32 à R. 1334-35 – CSP) ;
- Les bruits provenant des chantiers (article R. 1334-36 – CSP).

Ces bruits ne peuvent être sanctionnés que s'ils troublent de manière anormale le voisinage.

Ils doivent être répétitifs, intenses, durer dans le temps, et leur constatation ne devrait pas nécessiter de mesure acoustique, ce qui s'avère en réalité difficile d'occulter dans le cas de contestation de la réalité de la nuisance. Les bruits de la vie courante dans un vieil immeuble, par exemple, ne sont pas considérés comme un trouble anormal du voisinage.

### 3. Les cas des nuisances structurelles

Les bâtiments d'habitation relèvent d'une réglementation acoustique incluse dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les logements antérieurs à 1970 ne bénéficient d'aucune réglementation acoustique. Aucune norme n'était alors imposée aux constructeurs.

Même dans le cas d'une rénovation actuelle d'immeuble ancien, aucune exigence n'est fixée réglementairement au promoteur en ce qui concerne la qualité acoustique.

Toutefois, dans des cas d'insuffisance notoire de l'isolation acoustique, une procédure judiciaire peut démontrer que le logement est « impropre à sa destination » et obliger le propriétaire à effectuer les travaux qui s'imposent.

Concernant les immeubles construits entre 1970 et 1996, un arrêté du 14 juin 1969 fixe des valeurs pour les planchers, les cloisons séparatives, les équipements, mais pas en ce qui concerne les fenêtres.

Depuis lors, les logements bénéficient d'une réglementation acoustique plus sévère, notamment en ce qui concerne l'isolation des planchers, cloisons, fenêtres, le bruit des équipements individuels et collectifs, et le traitement acoustique des parties communes de l'immeuble.

C'est en effet l'Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, ses modalités d'application, ainsi que la Circulaire UHC/QC ¼ n°200-5 du 28 janvier 2000 relative à l'application de la réglementation acoustique dans les bâtiments d'habitation neufs, qui indiquent les seuils acoustiques référents.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur d'immeuble neuf constate une isolation insuffisante ou si un bruit anormal est perçu, il dispose d'un délai de douze mois à partir de la date d'entrée dans les lieux pour solliciter du promoteur vendeur qu'il pallie à ce désordre.

En revanche, la détermination de la preuve est essentielle, d'où un recours à une expertise acoustique bienvenue, qu'elle soit amiable ou judiciaire.

### 4. Solutions : l'expertise acoustique

Le bruit résulte de la perception des mouvements petits et rapides de l'air par l'oreille humaine. L'unité qui décrit l'intensité sonore est le décibel (dB).

La plage de perception s'étend de 0 dB(A), plus petite variation de pression détectable, à 120 dB(A) correspondant au seuil de la douleur. Le plus faible changement d'intensité sonore audible est de l'ordre de 2 dB.

Pour être considérée comme du tapage, la nuisance sonore devra être supérieure "émergente" à 5 décibels pondérés A.A cela s'ajoutent des mesures correctives, en fonction de la durée du bruit.

#### Échelle de Décibels

- **0 dB** : Au-dessous de 0 dB, aucun son n'est perçu par l'homme
- **0 à 10 dB** : Seuil normal de l'audition
- **20 dB** : Local d'essais acoustiques, sons inaudibles dans un environnement normal
- **20 à 25 dB** : Studio d'enregistrement, campagne sans vent, oiseaux ou insectes
- **25 à 35 dB** : Conversation chuchotée, lieux de culte
- **35 à 55 dB** : Lieux de repos, bureaux, salles de classe
- **55 à 75 dB** : Conversation, lieux de vie, rue piétonne, grand magasin
- **75 à 90 dB** : Voix criée, rues animées et à fort trafic
- **90 à 110 dB** : Sports mécaniques, discothèques
- **+ 110 dB** : Concert, rave-party : risques de traumatisme sonore aigu.

Pour exemple à proximité d'un bar, si la différence entre le niveau de bruit ambiant et le bruit en cause est supérieure à 5 décibels (dB) le jour (de 7 à 22 heures) et à 3 dB la nuit, les nuisances sont caractérisées (articles R. 1336-6 à R.

l 336-9 du Code de la Santé Publique).

Un bruit répétitif, intensif et durant dans le temps, causera inévitablement des troubles de voisinage.

Tel qu'il a été indiqué plus haut, un seul de ces trois critères suffit pour constituer l'infraction.

En revanche, il est naturellement impossible de savoir à quels niveaux sonores en décibels nous sommes confrontés, sans avoir recours à un instrument de mesure.

La mesure sera effectuée par un expert en acoustique, qui apportera la mesure irréfutable laquelle fondera la victime à agir par la suite, que cela soit dans le cadre d'une expertise acoustique amiable ou judiciaire.

Si l'expertise amiable ne débouche pas et que la victime subissant les nuisances (qu'elles soient dues à des voisins ou

à la structure de l'immeuble) n'a pas de retour positif, l'issue judiciaire sera incontournable.

L'expertise judiciaire est ordonnée par le Président du Tribunal de Grande Instance sur le fondement de l'article 145 du Code de Procédure Civile, cette mesure d'instruction se clôturera par le dépôt d'un rapport contradictoire dont les conclusions seront, dans 99% des cas, suivies par les juges du fond.

Par un arrêt de la Cour d'appel de Caen du 2 avril 2019, la Cour a rappelé que l'expertise amiable et le procès-verbal de constat d'huissier sont suffisants pour établir l'existence d'un motif légitime visant à solliciter la désignation d'un expert acousticien. Cet expert aura pour tâche de déterminer l'origine des nuisances et leur réalité, puis de faire état de préconisations propres à faire cesser ces troubles.