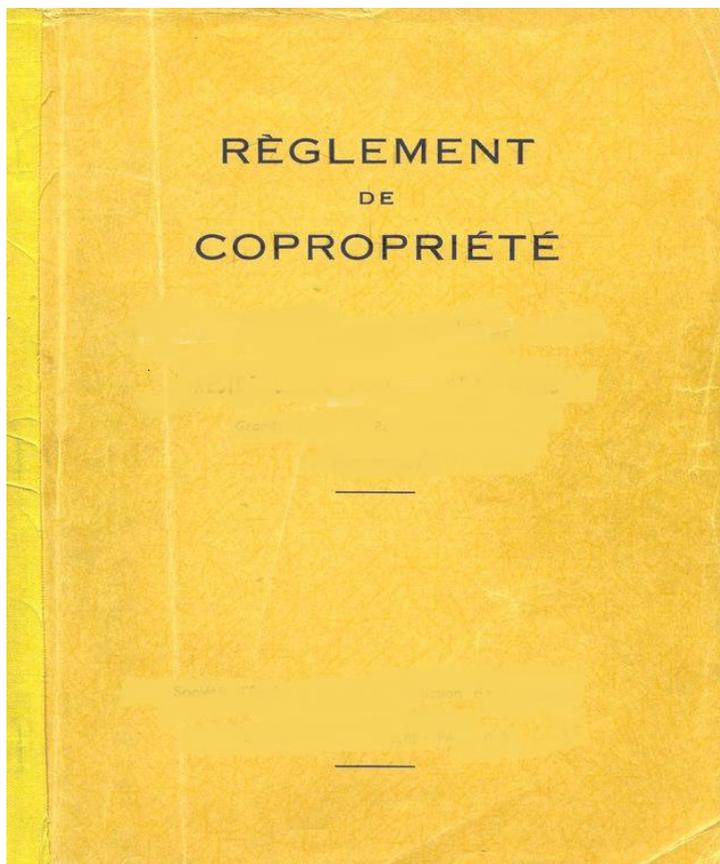


LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur

Octobre 2016 : Arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 mai 2015 (n°13/03375).

Le trouble anormal de voisinage étant par définition exceptionnel par rapport à l'inconvénient dit normal de voisinage, il s'avère toujours difficile à prouver devant le juge civil en matière de nuisances sonores.

C'est la raison pour laquelle et alors même que la notion de trouble anormal de voisinage a été inventée par la Cour de cassation pour dispenser les demandeurs de prouver une faute (cas de responsabilité objective), il peut être utile, dans certains cas, d'agir sur le fondement de la faute prouvée.

Tel est le cas dans une copropriété où chacun des occupants de l'immeuble a, sans le savoir le plus souvent, en signant son bail ou son acte de vente, pris l'engagement contractuel de respecter scrupuleusement le règlement de copropriété, à peine de sanctions.

Une école privée s'était installée dans une copropriété au grand dam d'un couple qui subissait les nuisances sonores provoquées par le passage des enfants et de leurs parents dans les parties communes.

Si la Cour d'appel de Paris n'y a vu, comme le TGI avant elle, aucun trouble anormal de voisinage, elle a en revanche sanctionné la violation des clauses du règlement de copropriété relatives à la tranquillité de l'immeuble.

I. - Présentation de l'affaire

A. - Les faits

Les époux D. étaient propriétaires, depuis 2001, de lots composant l'un des bâtiments d'une copropriété sise à Paris.

Au cours de l'année 2008, la SCI Y. avait acquis un bâtiment de la copropriété, situé à côté du bâtiment occupé par les époux D. et l'avait loué, suivant bail commercial, à une association X. ayant pour objet l'exploitation d'une école bilingue.

Du fait de la proximité de leur habitation par rapport au lieu de passage vers l'école exploitée dans les parties privatives, les époux copropriétaires s'étaient plaints de bruits dérangeants. Ceux-ci étaient générés par les voix des enfants et de leurs parents à l'entrée et à la sortie des cours, deux fois 20 minutes dans la journée aux environs de 8 heures 30 et de 16 heures, uniquement en période scolaire, à l'exclusion des week-ends et des jours fériés, étant précisé que les récréations ne se faisaient pas sur place.

Contestant l'installation de cette école par exploit du 24 décembre 2010, les époux D. avaient assigné la SCI propriétaire, l'association locataire ainsi que le syndicat des copropriétaires aux fins de voir juger que l'activité de l'association constituait un trouble anormal de voisinage et contrevenait aux dispositions du règlement de copropriété et, le cas échéant, voir ordonner, sous astreinte, la cessation de cette activité.

B. - La procédure

Par jugement du 24 janvier 2013, le Tribunal de Grande Instance de Paris avait déclaré irrecevable la demande de mise hors de cause du syndicat des copropriétaires et avait débouté les époux D. de toutes leurs demandes à l'encontre de l'association et de la SCI.

Il les avait condamnés à payer à l'association 1 000 euros à titre de dommages et intérêts ainsi que 4 000 euros à l'association et à la SCI chacune, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Interjetant appel du jugement, les époux D. arguaient d'une part du changement de destination non autorisé que constituait l'activité de l'association et, d'autre part, de l'atteinte tant aux dispositions du règlement de copropriété relatives au bruit et à l'encombrement des parties communes qu'à la réglementation applicable en matière de bruit constitutive, selon eux, d'un trouble anormal de voisinage.

Il s'agissait en l'espèce de savoir si l'activité de l'association constituait une violation du règlement de copropriété et constituait de surcroît, du fait des nuisances, un trouble anormal du voisinage.

C. - La décision du juge

La Cour d'appel de Paris a partiellement infirmé le jugement rendu en première instance, donnant au final satisfaction aux époux D.

Au sujet du règlement de copropriété, elle a certes considéré que les époux D. ne pouvaient pas valablement soutenir, qu'en application des dispositions de l'article 7 de ce règlement, un changement de destination des locaux aurait dû être autorisé par l'assemblée générale, alors même que ce changement n'avait modifié ni la nature commerciale de l'activité exercée, ni la destination mixte de l'immeuble.

La Cour d'appel a par ailleurs débouté les époux D. qui soutenaient que l'activité d'enseignement devait nécessairement être interdite en raison de la gêne qu'elle occasionnait par le bruit et l'encombrement des parties communes, alors qu'aucune clause du règlement de copropriété n'interdisait expressément l'activité d'enseignement. Cette dernière n'était, en elle-même et par nature, pas susceptible de porter atteinte à la tranquillité et au standing de l'immeuble. D'autant plus qu'à l'exception des époux D., le syndicat n'avait été destinataire d'aucune plainte émanant d'autres copropriétaires.

Au sujet des nuisances, le juge a considéré que les bruits générés constituaient des troubles normaux de voisinage en milieu urbain, car ni leur durée, ni leur intensité ne pouvaient caractériser un trouble anormal de voisinage.

La Cour d'appel de Paris a cependant condamné la SCI ainsi que l'association à verser aux époux D., 8 000 euros de dommages-intérêts et 4 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Elle a estimé en effet que la locataire et son bailleur n'avaient pas respecté les clauses du règlement de copropriété afférentes à la tranquillité de l'immeuble, dont les époux D. étaient légitimement en droit de demander le respect, alors même qu'ils étaient les seuls dans la copropriété à subir des désagréments sonores lors de l'entrée et de la sortie des cours.

II. - Observations

Confirmant le jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris qui avait estimé que l'activité d'enseignement était autorisée et ne caractérisait pas un trouble anormal de voisinage (A), la Cour d'appel de Paris a cependant précisé que l'association et son bailleur pouvaient, de

manière indépendante, être condamnés à réparation dès lors qu'une clause du règlement de copropriété n'avait pas été respectée (B).

A) Une activité autorisée non constitutive d'un trouble anormal de voisinage

Concernant l'autorisation de l'activité d'enseignement exercée par l'association, la Cour a répondu que son installation ne portait pas atteinte à la destination mixte de l'immeuble et que par conséquent « la SCI pouvait valablement modifier unilatéralement l'affectation du bâtiment E dont elle [était] propriétaire sans solliciter une autorisation auprès de l'assemblée générale des copropriétaires, sous réserve toutefois de respecter les droits des autres copropriétaires et les clauses restrictives licites contenues dans le règlement de copropriété ».

La demande des époux D. ne pouvait donc qu'être rejetée dès lors que le Tribunal de Grande Instance avait fait une exacte application du règlement de copropriété auquel se conformait l'association et son bailleur, la SCI.

La Cour d'appel a justifié également le rejet de cet argument en faisant valoir que l'activité en l'espèce était autorisée par le règlement de copropriété et ne pouvait ainsi être interdite dès lors qu'aucune clause du règlement de copropriété n'interdisait expressément les activités d'enseignement.

A cela s'ajoutait que cette occupation était « en elle-même et par nature, non susceptible de porter atteinte à la tranquillité et au standing de l'immeuble, [et qu'] elle n'entraîn[ait] pas plus de sujétions que l'activité précédemment exercée. » Appréciant les faits *in concreto*, la Cour d'appel avait comparé l'activité actuelle avec celle l'ayant précédée. Celle-ci semblait être d'une intensité comparable à la nouvelle puisqu'il s'agissait d'une association qui recevait, nuit et jour, en moyenne 200 personnes. En considération de ces éléments de fait, la demande des époux ne pouvait non plus être accueillie.

En dernier lieu, dans l'espèce, le syndicat des copropriétaires indiquait qu'à l'exception des époux D., « il [n'avait] été destinataire d'aucune plainte émanant d'autres copropriétaires relatives à des préjudices subis collectivement du fait de l'occupation du bâtiment E par l'activité de l'association ». La Cour a mis en avant l'insuffisance d'éléments de preuve pour justifier le caractère intolérable du bruit causé par l'association. La situation étant propre aux époux D., il apparaissait difficile de convaincre le juge de faire ordonner la cessation de l'activité litigieuse ou d'obliger l'association ou son bailleur à réaliser des travaux.

Concernant la question du trouble anormal de voisinage, principe jurisprudentiel selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble anormal de voisinage (Cass. 3^{ème}, 4 février 1971), la Cour a également rejeté l'argument des époux D.

Cependant, le règlement de copropriété stipulait que : « rien ne [pouvait] être fait qui puisse gêner les copropriétaires par le bruit notamment et qu'il [était] interdit de laisser jouer les enfants dans les parties communes, la tranquillité des occupants devant être respectée ». Ainsi, l'association était dans l'obligation de respecter la « tranquillité » de l'immeuble.

Néanmoins, les époux D. souhaitaient aussi faire caractériser le trouble anormal de voisinage notamment par la production de l'avis amiable d'un expert acousticien, expliquant le dépassement des limites sonores au regard de la réglementation : « La cour intérieure étant de faibles dimensions et complètement isolée des bruits de circulation et la maison des époux étant à proximité immédiate avec l'établissement scolaire, notamment la zone de passage des élèves ». Les époux avaient par ailleurs produit des attestations de personnes avoisinantes ainsi qu'un constat d'huissier.

Il faut noter qu'en principe le procès-verbal de constat d'un huissier fait foi jusqu'à preuve du contraire mais qu'il n'est en rien contradictoire. Il en va de même de l'avis amiable d'un expert requis à la demande d'une des parties en dehors de toute instance judiciaire.

Sur la base des éléments de faits qu'il lui était donné de rejurer, la Cour d'appel de Paris a estimé que les « bruits générés par la présence d'enfants et d'adultes, même si ponctuellement ils [pouvaient] dépasser le seuil d'émergence fixé par la réglementation, [constituaient] des troubles normaux de voisinage en milieu urbain, ni leur durée ni leur intensité ne pouvant caractériser un trouble anormal de voisinage ».

Le jugement de première instance était donc ainsi confirmé en ce qu'il avait rejeté la demande des époux D. de voir reconnaître un trouble anormal de voisinage.

Il n'y avait donc pas lieu de condamner à ce titre la SCI propriétaire et l'association locataire à faire cesser le trouble d'encombrement des parties communes ainsi que toute nuisance sonore supérieure aux émergences autorisées.

Au regard de l'ancienneté du trouble (local similaire avant l'installation de l'association), des circonstances de temps (nuisances présentes le jour uniquement et en semaine), du lieu (milieu citadin) et des circonstances de fait autres, tel que les plaintes émanant uniquement des époux D., la Cour d'appel a ainsi qualifié les nuisances subies de trouble « normal » de voisinage.

B) Une condamnation possible pour non-respect du règlement de copropriété

L'impossible caractérisation de trouble anormal de voisinage n'a pas pour autant conduit la Cour à débouter les époux D. de l'ensemble de leurs demandes, comme l'avait fait précédemment le TGI de Paris.

En effet, si les preuves apportées par le couple apparaissaient insuffisantes pour caractériser un trouble anormal, elles n'empêchaient aucunement une condamnation à partir du moment où une clause du règlement de copropriété n'avait pas été respectée.

Les juges de la Cour d'appel ont ainsi estimé que la SCI, en sa qualité de bailleur, et l'association, en sa qualité de locataire, « n'[avaient] pas respecté les clauses du règlement de copropriété afférentes à la tranquillité de l'immeuble, dont les époux D [étaient] légitimement en droit de demander le respect, même s'ils [étaient] les seuls dans la copropriété à subir des désagréments sonores lors de l'entrée et de la sortie des cours. »

En effet, selon un procès-verbal résultant d'une séance du conseil syndical à laquelle étaient présents la SCI et la directrice de l'association, cette dernière « devait prendre des mesures pour assurer la tranquillité de l'immeuble, telles que notamment la présence d'un membre du personnel pour assurer la règle du silence dans les parties communes et l'affectation d'une salle pour accueillir les parents venant chercher les enfants ».

Ces éléments étaient justement destinés à « éviter le stationnement bruyant des enfants et parents dans les parties communes » proches de la maison des époux demandeurs. Ces mesures ayant été insuffisantes voire inexistantes, la Cour a estimé qu'il y avait un manquement au règlement de copropriété. Ainsi, c'est ce manquement qui avait causé un préjudice certain aux époux D.

La Cour d'appel de Paris retient donc au final la responsabilité de l'association locataire et de la SCI bailleuse en l'absence de trouble anormal de voisinage et malgré la présence d'une activité autorisée par le règlement. En effet, la « tranquillité » de la copropriété dont le nécessaire respect est inscrit dans le règlement de copropriété constitue un élément indépendant de l'autorisation de l'activité.

Ainsi la simple faute contractuelle issue d'une violation du règlement de copropriété en matière de bruit en l'occurrence permet d'engager la responsabilité d'un locataire et de son bailleur, sans qu'il soit nécessaire de faire, par surcroît, la démonstration de l'anormalité du trouble.

Conclusion :

Cette décision conforme à une jurisprudence constante (Cass. Civ. 3^{ème}, 29 février 2012, n° 10-28618), ne manque pas d'intérêt.

Elle commande tout d'abord implicitement la solution selon laquelle le trouble anormal de voisinage, fondement d'une responsabilité objective ou sans faute et la responsabilité pour faute contractuelle née d'une violation par exemple d'un règlement de copropriété peuvent coexister.

Or ceci ne va pas évidemment de soi, l'application d'une règle spéciale (la responsabilité contractuelle) étant normalement exclusive de celle d'une règle générale (la responsabilité objective du trouble anormal de voisinage) (*specialia generalibus derogant*).

Elle commande ensuite qu'en l'absence de trouble anormal, une simple infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffise à faire condamner le locataire et son bailleur.

Il y a là un puissant levier d'action pour des victimes de bruit dans une copropriété qui, si elles sont en peine de démontrer le caractère anormal (et donc exceptionnel) du trouble qu'elles subissent, pourront faire valoir la seule infraction au règlement de copropriété en matière de bruit pour obtenir la cessation du trouble et la réparation du préjudice y afférent.

Christophe SANSON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



Pour plus d'information on pourra se reporter aux fiches suivantes parmi les « commentaires de décisions de justice du CIDB » disponibles sur le site du CIDB (BRUIT.FR) et sur le site de Maître SANSON :

Fiche 1 : Comment prouver le trouble anormal de voisinage ? ;

Fiche 5 : Revêtement de sols changé et isolement acoustique dégradé = responsabilité engagée ;

Fiche 6 : Nuisances sonores générées par un bar musical : quelles solutions juridiques pour la copropriété ?

Mots clés : copropriété - responsabilité – école – trouble anormal de voisinage (non) – nuisances sonores – violation du règlement de copropriété - indemnisation

TEXTE INTEGRAL

Cour d'appel

Paris

Pôle 4, chambre 2

27 mai 2015

Répertoire Général : 13/03375

Monsieur Alain D., Madame Caroline P. épouse D.
Association X., SCI Y., Syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par son syndic, le cabinet Y.

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 27 MAI 2015

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/03375

Décision déferée à la Cour : Jugement du 24 Janvier 2013 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 11/00037

APPELANTS

Monsieur Alain D., né le 28.03.1961 à Paris

[...]

[...]

Madame Caroline P. épouse D., née le 28.03.1961 à Boulogne Billancourt

[...]

[...]

représentés et assistés par Me Jérôme-François PLE, avocat au barreau de PARIS, toque : E0537

INTIMÉS

Association X., SIRET 349 898 114 00021, ayant son siège social

[...]

[...]

représentée par Me Frédéric INGOLD de la SELARL INGOLD & THOMAS - AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : B1055

assistée de Me Caroline FORTE, avocat au barreau de PARIS, toque : C2131

SCI Y., SIRET 492 609 482 00012, représentée par son gérant, ayant son siège social

[...]

[...]

représentée par Me Vincent RIBAUT de la SCP RIBAUT, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010

assistée de Me Marc BOISSEAU, avocat au barreau de PARIS, toque : B1193

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] représenté par son syndic, le cabinet Y., ayant son siège social

[...]

[...]

représenté et assisté de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, toque : P0154

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 28 Janvier 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Dominique DOS REIS, Président de chambre

Madame Denise JAFFUEL, Conseiller, chargée du rapport

Madame Claudine ROYER, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Madame Emilie POMPON

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Dominique DOS REIS, Président et par Madame Emilie POMPON, Greffier présent lors du prononcé.

Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine. 11 octobre 2016.

L'immeuble en copropriété sis [...] comprend plusieurs bâtiments : le bâtiment A sur rue portant le n° 176 composé d'appartements en rez-de-chaussée plus cinq étages ; le bâtiment B portant le n° 178 composé d'appartements en rez-de-chaussée plus cinq étages ; le bâtiment C situé derrière les bâtiments A et B, séparé par une cour et composé d'appartements sur rez-de-chaussée et trois étages ; le bâtiment D, situé à droite derrière le bâtiment C et consistant en une maison en rez-de-chaussée plus deux étages ; un bâtiment E, situé à gauche derrière le bâtiment C.

Les époux D. sont propriétaires, depuis 2001, des lots n° 44 à 48 composant le bâtiment D.

Au cours de l'année 2008, la SCI Y. a acquis le bâtiment E en son entier qu'elle a loué, suivant bail commercial du 16 juin 2009, à l'association X. qui a pour objet l'exploitation d'une école bilingue franco-américaine.

Contestant l'installation de cette école, par exploit du 24 décembre 2010, les époux DELESTE et Mme ALBA, propriétaire du lot n° 9, ont fait assigner la SCI Y., l'association X. et le syndicat des copropriétaires pour notamment voir juger que l'activité de l'association contrevient aux dispositions du règlement de copropriété et voir ordonner sous astreinte la cessation de ladite activité.

Par jugement contradictoire, rendu le 24 janvier 2013, dont les époux D. ont appelé par déclaration du 20 février 2013, le Tribunal de grande instance de Paris 8ème chambre 2ème section :

Déclare irrecevable la demande de mise hors de cause du syndicat des copropriétaires,

Enjoint à l'association X. de produire au syndicat les conditions particulières de l'assurance multirisques souscrite relativement aux locaux occupés,

Déboute les époux D. et Mme ALBA de toutes leurs demandes dirigées à l'encontre de l'association X. et de la SCI Y.,

Condamne in solidum M. et Mme D. et Mme ALBA à payer à l'association X. la somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts,

Condamne in solidum M. et Mme D. et Mme ALBA à payer à l'association X. et à la SCI Y. la somme de 4.000 euros chacune, au titre de l'article 700 du CPC,

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes.

Les intimés ont constitué avocat devant la Cour. Mme ALBA, qui était demanderesse en première instance aux côtés des époux D., n'a pas interjeté appel du jugement.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, des procédures, des prétentions, moyens et arguments dont elle est saisie, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel, dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

Des époux D., le 16 janvier 2015,

De l'association X., le 20 janvier 2015,

De la SCI Y., le 29 octobre 2014,

Du syndicat des copropriétaires, le 26 janvier 2015.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 28 janvier 2015.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

Sur les prétentions en cause d'appel

Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine. 11 octobre 2016.

Les époux D. demandent, par infirmation du jugement en toutes ses dispositions, de juger que l'activité de l'association X. constitue un changement de destination non autorisé et contrevient par ailleurs tant aux dispositions du règlement de copropriété relatives au bruit et à l'encombrement des parties communes qu'à la réglementation applicable en matière de bruit constitutif d'un trouble anormal de voisinage, de condamner solidairement la SCI Y. et l'association X. sous astreinte à cesser cette activité et à leur payer 150.000 euros chacun à titre de dommages et intérêts, outre 1.794 euros TTC en remboursement des frais de relevés sonométriques ; subsidiairement, de condamner solidairement la SCI Y. et l'association X. sous astreinte par infraction constatée à faire cesser le trouble d'encombrement des parties communes de la copropriété, et à cesser toute émanation sonore en provenance de ses locaux ou cour à usage privatif, et à leur payer 150.000 euros chacun en réparation du trouble de voisinage ainsi occasionné ; en tout état de cause, de condamner solidairement la SCI Y. et l'association X. à leur payer 3.000 euros chacun en application de l'article 700 du CPC ;

L'association X. demande de confirmer le jugement et, y ajoutant, de condamner in solidum les époux D. à lui payer la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du CPC ;

La SCI Y. demande de confirmer le jugement et, y ajoutant, de condamner solidairement les époux D. à lui payer la somme de 20.000 euros par application de l'article 700 du CPC ;

Le syndicat demande de confirmer le jugement et, reconventionnellement, de condamner les époux D. à lui payer la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts, outre la somme de 8.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du CPC ;

Sur le règlement de copropriété et le changement de destination des locaux

Les époux D. font valoir qu'en contravention avec les dispositions de l'article 7 du règlement de copropriété, la SCI Y. aurait opéré un changement de destination de ses locaux sans autorisation de l'assemblée générale, le changement de destination de bureau en école étant établi par le permis de construire du 8 juin 2010 et le bail consenti à l'association X., ce qui serait directement à l'origine de la gêne occasionnée par l'intrusion au sein de la copropriété d'un nombre très important de personnes (parents, élèves, enseignants) ; que par ailleurs, les clauses du règlement de copropriété relatives à la tranquillité de l'immeuble et à l'interdiction d'encombrer les parties communes ne seraient pas respectées ; ils demandent, en raison de ces violations du règlement de copropriété, que la SCI Y. et l'association X. soient solidairement condamnées sous astreinte à cesser cette activité ;

Il appert de l'examen des pièces produites que la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété est mixte, à usage bourgeois, commercial et de bureaux, l'activité d'enseignement n'étant pas interdite du fait de sa nature commerciale, ces points n'étant pas contestés par les parties ;

L'article 7 du règlement de copropriété du 12 août 1952, invoqué par les époux D., dispose : « Les décisions du syndicat obligatoires pour tous les intéressés à condition qu'elles aient été prises à la majorité qui va être ci-après indiquée, sont de cinq sortes : 1°- celles qui auraient pour conséquence de modifier la destination de l'immeuble, - celles qui auraient pour objet d'autoriser la création d'ouvertures nouvelles dans les murs ou la modification des ouvertures qui existent actuellement dans les murs. Ces deux sortes de décision ne pourront être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de chaque bâtiment intéressé » ;

Il résulte de cette clause que les décisions qui auraient pour conséquence de modifier la destination de l'immeuble nécessitent un vote de l'assemblée générale, mais cette clause ne porte pas sur un changement d'usage des lots qui n'entraînerait pas une modification de la destination générale de l'immeuble, comprenant tous les bâtiments composant le syndicat ;

Les époux D. ne peuvent pas valablement soutenir qu'en application des dispositions de l'article 7 précité, la SCI Y. aurait du être autorisée par l'assemblée générale pour changer la destination de ses locaux de bureaux en école, tel qu'il serait établi par le permis de construire du 8 juin 2010 et le bail consenti, alors que le changement d'affectation des locaux du bâtiment E au regard des règles administratives n'a pas modifié, au regard des règles tirées du statut de la copropriété, la nature commerciale de l'activité exercée ni la destination mixte de l'immeuble, de telle sorte que l'article 7 du règlement de copropriété ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce ; il n'y a donc pas, contrairement aux affirmations des époux D., violation du règlement de copropriété de ce chef par absence d'autorisation de l'assemblée générale ;

Ainsi, l'installation de l'association X. ne portant pas atteinte à la destination mixte de l'immeuble, la SCI Y. pouvait valablement modifier unilatéralement l'affectation du bâtiment E dont elle est propriétaire sans solliciter une autorisation à cette fin auprès de l'assemblée générale des copropriétaires, sous réserve toutefois de respecter les droits des autres copropriétaires et les clauses restrictives licites contenues dans le règlement de copropriété ;

Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine. 11 octobre 2016.

Les époux D. font valoir que l'activité d'enseignement serait nécessairement interdite en raison de la gêne qu'elle occasionnerait par le bruit et l'encombrement des parties communes, proscrits par les clauses du règlement de copropriété ;

Le règlement de copropriété stipule : « les occupants ne pourront exercer aucune profession capable de nuire au bon aspect et à la tranquillité de l'immeuble ou gêner les copropriétaires par l'odeur et le bruit ou encore par les appareils nécessaires à leur profession' il ne pourra être rien fait qui puisse nuire à l'ordre et la propreté de l'immeuble, ni gêner les autres propriétaires par le bruit, l'odeur et autrement' aucun des copropriétaires ou occupants ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours, ni y laisser séjourner des objets quelconques, ni y laisser jouer les enfants », mais aucune clause n'interdit expressément l'activité d'enseignement ;

L'activité d'enseignement, en elle-même et par nature, n'est pas susceptible de porter atteinte à la tranquillité et au standing de l'immeuble et elle n'entraîne pas plus de sujétions que l'activité précédemment exercée dans le bâtiment E par l'association CIMADE consistant en l'accompagnement des migrants et demandeurs d'asile, qui recevait du public de l'ordre de 200 personnes, nuit et jour ;

Le syndicat des copropriétaires, qui a pour mission de veiller au respect du règlement de copropriété, indique qu'à l'exception des époux D., il n'aurait été destinataire d'aucune plainte émanant d'autres copropriétaires relativement à des préjudices subis collectivement du fait de l'occupation du bâtiment E par l'association X. et de l'activité d'enseignement exercée ;

Les époux D. ne peuvent donc valablement soutenir que l'activité d'enseignement serait interdite par les clauses du règlement de copropriété et demander à ce titre la cessation de l'activité sous astreinte ;

En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux D. de leur demande à ce titre ;

Sur les nuisances

Les époux D. font valoir qu'en violation des clauses du règlement de copropriété stipulant le respect de la tranquillité de l'immeuble, ils subiraient depuis l'installation de l'école un trouble anormal de voisinage du fait des émergences sonores dépassant largement les normes réglementaires constatées dans le rapport de M. PUJES de 2010 et par les services de la Préfecture de police en 2013 et 2014, que si cette gêne atteindrait des pics aux heures de rentrées et de sorties, elle persisterait tout au long de la journée, des groupes d'enfants étant amenés à partir de 10H30 puis dans l'après-midi sur la place face aux Invalides pour prendre leur récréation, que ces groupes occasionneraient une gêne de circulation dans le hall de l'immeuble et que cette situation aurait été aggravé par l'arrivée du jardin d'enfants composé d'enfants en bas âge ; que la gêne serait importante et constante de 8H30 à 16H30, parfois jusqu'à 17H30 avec des pics plus ou moins variables et que cette quotidienneté la rendrait insupportable, aucune perspective d'amélioration significative n'existant tant le site serait inadapté pour ce type d'activité ;

L'association X. fait valoir que l'effectif de l'école serait de l'ordre de 125 élèves (enfants de 5 à 11 ans), que l'arrivée des élèves se ferait entre 8H30 et 8H45 et la sortie à 16H, qu'un représentant de l'école serait présent pour veiller à l'absence d'encombrement, que les récréations ne s'effectueraient pas au sein de l'école mais sur l'esplanade des Invalides, que l'école serait fermée pendant les vacances scolaires habituelles (Toussaint, Noël, Février, Printemps et Eté) et le week-end (il n'y aurait pas de classe le samedi) ; elle conteste la présence d'enfants de 3/4 ans dans les locaux ayant pu provoquer une aggravation de la situation ; elle fait valoir que les époux D. ne rapporteraient pas la preuve du trouble anormal qu'ils allèguent au titre des nuisances sonores, pas plus que de l'encombrement des parties communes ;

La SCI Y. fait valoir que les gênes dont se plaignent les époux D. ne constitueraient pas des inconvénients anormaux de voisinage et ce non seulement eu égard à l'activité précédente de la CIMADE dont les allées et venues auraient été importantes non pas nécessairement en nombre mais en fréquentation diurne et nocturne mais également en raison de l'autre école LA ROCHEFOUCAULT à très grande proximité qui générerait du bruit quand les enfants sont en récréation, tout ceci étant antérieur à l'acquisition des lots par les époux D., et qu'une activité de bureaux ou de centre d'affaires aurait eu des inconvénients supérieurs avec des occupants qui seraient sortis dans la cour pour fumer, téléphoner ou bavarder activités normales de bureaux souvent très bruyantes ;

Le syndicat des propriétaires fait valoir qu'il n'y aurait pas de préjudice subi collectivement du fait de l'activité de l'école ;

Le règlement de copropriété, par les clauses rappelées précédemment, stipule que rien ne pourra être fait qui puisse gêner les copropriétaires par le bruit notamment et qu'il est interdit de laisser jouer les enfants dans les parties communes, la tranquillité des occupants devant être respectée ;

Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine. 11 octobre 2016.

Il appert de l'examen des pièces versées aux débats, notamment les plans et photographies des lieux, que le bâtiment E de la SCI Y. occupé par l'association X. est situé en fond de cour à proximité immédiate du bâtiment D avec jardin privatif des époux D., l'accès à l'école se faisant à partir du hall de l'immeuble par une petite cour et un chemin, parties communes qui jouxtent les parties privatives D. ;

Les époux D. produisent un rapport amiable de l'expert acousticien PUJES du 1er décembre 2010 qui constate en dehors des horaires de cours une émergence de 47dba et retient un niveau d'émergence sonore de plus de 10dba le matin aux environs de 9H et de plus de 18dba l'après-midi à la sortie des cours ; M. PUJES explique le dépassement des limites sonores en regard de la réglementation par la configuration des lieux, la cour intérieure étant de faibles dimensions et complètement isolée des bruits de circulation et la maison D. étant à proximité immédiate avec l'établissement scolaire, notamment la zone de passage des élèves ;

Les époux D. produisent également un document de la préfecture de police de Paris du 18 octobre 2013 ayant constaté les nuisances sonores causées par les rassemblements des parents d'élèves dans la cour, mais le procès-verbal de contravention dressé à cette occasion a fait l'objet d'un classement sans suite du Parquet au motif suivant « l'infraction ne paraissant pas suffisamment constituée ou caractérisée, l'enquête n'ayant pas permis de rassembler des preuves suffisantes » ;

Les époux D. produisent des attestations de personnes, notamment celle de M. B., chef d'entreprise, du 8 avril 2014 qui indique : « le mardi 8 avril 2014, vers 10 heures, j'étais en rendez-vous chez Me D. avec plusieurs interlocuteurs soudainement un groupe d'environ 15 enfants est sorti du bâtiment, puis a stationné environ 3 minutes avant de partir. Les enfants discutaient bruyamment et jouaient et la maîtresse tentait de les mettre en rang pour faciliter leur départ. Quelques minutes plus tard le même phénomène s'est reproduit en sens inverse avec un groupe entrant. L'ensemble était à nouveau bruyant et dérangeant, et au total notre rendez-vous a été ainsi perturbé durant environ 10/15 minutes » et celle de M. J. du 10 mars 2014 qui indique : « Le lundi 3 mars 2014 à 16h30, j'étais en rendez-vous de travail chez Me D. Au bout de 15 minutes, un groupe de parents est arrivé accompagné d'enfants. IL s'agissait à l'évidence d'attendre la sortie de 17 heures. Les parents discutaient entre eux, ou parlaient au téléphone, et les enfants étaient livrés à eux-mêmes et s'amusaient en courant, criant et chantant parfois. L'ensemble était bruyant et dérangeant, nous contraignant à parler plus fort malgré le double vitrage de la pièce. Vers 17H15, le calme est revenu une fois les parents et enfants partis » ;

Les époux D. produisent enfin un constat d'huissier du 14 janvier 2015 faisant état que « certains parents stationnaient et discutaient pendant plusieurs minutes sous les fenêtres de mon requérant » ;

La SCI Y. produit pour sa part l'attestation de M. R., assureur, du 19 novembre 2014 qui indique : « l'école X. sur laquelle donne mon appartement (cour n°2) a fait de gros efforts en vue d'améliorer les bruits occasionnés par le passage des enfants à l'entrée et à la sortie des cours. Je ne peux que me louer d'avoir des voisins aussi attentionnés. L'entrée et la sortie des élèves s'effectue de manière ordonnée et silencieuse compte tenu de l'âge des enfants à qui on ne peut pas leur demander d'obtenir un silence complet » et celle de M. Z. du 23 décembre 2014, qui indique : « Mon entreprise Société E. intervient régulièrement sur le site du [...] depuis plusieurs années pour des travaux d'entretien ou d'amélioration pour le compte de la SCI Y. et/ou de la copropriété depuis 3 ans, je me suis ainsi rendu sur place plus de 50 fois. Je n'ai jamais constaté de bruit important généré par l'école, en dehors du moment de la sortie (qui dure un gros quart d'heure vers 16 heures). Il n'y a pas de récréation sur place. Les bruits d'école qu'on entend viennent des écoles voisines ; c'est particulièrement facile à identifier quand on travaille sur la terrasse au 7ème étage » ;

Il résulte de ce qui précède que les bruits dérangeants pour les époux D., en raison de la proximité de leur maison par rapport au lieu de passage vers l'école, sont générés par les voix des enfants et de leurs parents à l'entrée et à la sortie des cours deux fois 20 minutes dans la journée aux environs de 8H30 et de 16H, uniquement en période scolaire, à l'exclusion des week-ends et des jours fériés, étant précisé que les récréations ne se font pas sur place ;

Ces bruits générés par la présence d'enfants et d'adultes, même si ponctuellement ils peuvent dépasser le seuil d'émergence fixé par la réglementation, constituent des troubles normaux de voisinage en milieu urbain, ni leur durée ni leur intensité ne pouvant caractériser un trouble anormal de voisinage ;

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande des époux D. au titre du trouble anormal de voisinage ;

En revanche, il résulte des éléments précités que la SCI Y., en sa qualité de copropriétaire bailleur, et l'association X., en sa qualité de locataire, n'ont pas respecté les clauses du règlement de copropriété afférentes à la tranquillité de l'immeuble, dont les époux D. sont légitimement en droit de demander le respect, même s'ils sont les seuls dans la copropriété à subir des désagréments sonores lors de l'entrée et de la sortie des cours ;

Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine. 11 octobre 2016.

Il appert de l'examen du procès-verbal de la séance du conseil syndical du 17 septembre 2010, à laquelle étaient présentes la SCI Y. et Mme X. directrice de l'école, que l'association X. devait prendre des mesures pour assurer la tranquillité de l'immeuble, telles que notamment la présence d'un membre du personnel pour assurer la règle du silence dans les parties communes et l'affectation d'une salle pour accueillir les parents venant chercher les enfants ;

Il appert des éléments versés aux débats que les mesures précitées, destinées à éviter le stationnement bruyant des enfants et parents dans les parties communes et notamment dans le chemin d'accès à l'école jouxtant la maison D., dans le respect du règlement de copropriété, n'ont pas été effectivement mises en application ou rapidement abandonnées, causant ainsi directement aux époux D. un préjudice sonore certain de ce chef lors de l'entrée et de la sortie des cours ;

Les époux D. invoquent une gêne sonore persistante toute la journée ainsi qu'une gêne de circulation dans le hall de l'immeuble mais ils n'établissent pas la réalité de la gêne qu'ils allèguent de ce chef ni du préjudice qui leur serait causé à ce titre ; ils n'établissent pas non plus l'aggravation de leur préjudice sonore par l'arrivée du jardin d'enfants composé d'enfants en bas âge et l'utilisation des terrasses, ces faits étant formellement contestés par la X. ; les prétentions des époux D. de ces chefs seront donc rejetées ;

Après analyse des pièces produites, la Cour a les éléments pour fixer le préjudice, subi par les époux D. du fait du non-respect par la SCI Y. et sa locataire des clauses du règlement de copropriété afférentes à la tranquillité de l'immeuble, à la somme de 8 000 euros ;

Il n'y a pas lieu de fixer un préjudice pour chacun des époux D., cette demande n'étant pas justifiée par les appelants ;

En conséquence, par infirmation, la SCI Y. et l'association X. seront condamnées in solidum à payer aux époux D. la somme de 8.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Les époux D. seront déboutés du surplus de leur demande à ce titre, qui n'est pas justifiée, de même que de leur demande de remboursement de la somme de 1.794 euros pour les frais de relevés sonométriques, qu'ils ont engagés de leur seule initiative ;

Il n'y a pas lieu de condamner la SCI Y. et la X., sous astreinte par infraction constatée, à faire cesser le trouble d'encombrement des parties communes, au demeurant non établi, ni à cesser toute émanation sonore supérieure aux émergences autorisées en provenance de ses locaux, aucun trouble en provenance des locaux privatifs de l'école n'étant établi ; ces prétentions ne peuvent donc prospérer ;

Sur les autres demandes

Le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive à l'encontre des époux D., le caractère abusif allégué n'étant pas établi ni justifié le préjudice dont il se prévaut de ce chef ;

Le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné in solidum M. et Mme D. à payer à la X. la somme de 1.000 euros de dommages et intérêts ainsi qu'à payer à la X. et à la SCI Y. la somme de 4.000 euros chacune au titre de leurs frais irrépétibles ;

La SCI Y. et la X. seront condamnées in solidum à payer aux époux D. la somme unique de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC ;

Il n'est pas inéquitable de laisser aux autres parties la charge de leurs frais irrépétibles ; leurs demandes à ce titre seront donc rejetées ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

Dans la limite de la saisine, confirme le jugement sauf en ce qu'il a débouté les époux D. de leur demande de dommages et intérêts à l'encontre de l'association X. et de la SCI Y., en ce qu'il les a condamnés à payer des dommages et intérêts à l'association précitée et en ce qu'ils les a condamnés à payer une indemnité à ladite association et à la SCI Y. au titre de l'article 700 du CPC ;

Statuant à nouveau de ces chefs et y ajoutant :

Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur. Fiche rédigée par Maître Christophe Sanson, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine. 11 octobre 2016.

Dit n'y avoir lieu de condamner M. et Mme D. à payer des dommages et intérêts à l'association X. ;

Dit n'y avoir lieu de condamner M. et Mme D. à payer à l'association précitée et à la SCI Y. une indemnité au titre de leurs frais irrépétibles de première instance ;

Condamne in solidum la SCI Y. et l'association X. à payer à M. et Mme D. :

La somme unique de 8 000 euros à titre de dommages et intérêts,

La somme unique de 4 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Rejette les demandes autres, plus amples ou contraires ;

Condamne in solidum la SCI Y. et l'association X. aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Greffier, Le Président,

Décision antérieure

- Tribunal de Grande Instance PARIS 24 janvier 2013 11/00037