

Arrêt du 14 avril 2010

no 09/11566

Mme Huguette Blondel épouse Altersohn

Mme Catherine Farinet et autre

Les époux Altersohn ont acquis de Mme Koutchouk le 19 juin 2002 un appartement situé au 7ème étage d'un immeuble sis

Se plaignant des nuisances sonores provoquées par M. Emmanuel Altersohn, fils des époux Altersohn et occupant de l'appartement du 7ème étage, Mme Farinet, propriétaire d'un appartement situé au 6ème étage de l'immeuble, a sollicité la désignation d'un expert.

Par ordonnance du 30 septembre 2004, M. Bolot a été désigné en sa qualité d'expert judiciaire et a déposé son rapport le 29 juillet 2005.

Par acte du 7 novembre 2005, Mme Farinet a fait assigner les époux Altersohn aux fins d'ordonner la réalisation de travaux permettant de faire cesser les troubles qu'elle subissait et en indemnisation de préjudice.

Les époux Altersohn ont attiré dans la cause Mme Koutchouk.

Mme Farinet a attiré dans la cause le syndicat des copropriétaires du 18 rue du Soleil puis Mme Altersohn et son fils Emmanuel Altersohn pris en qualité d'héritiers de M. Claude Altersohn, époux décédé de Mme Altersohn.

Par un jugement du 24 mars 2009, le Tribunal de grande instance de Paris a :

— condamné Mme Altersohn à poser une moquette ou un revêtement de sol plastique type linoléum sur le parquet du séjour et de la chambre,

— condamné Mme Altersohn à poser un revêtement de type Taralay confort avec une sous-couche caractérisée par un indice au moins égal à 20 dB (A) sur le carrelage de kitchenette,

— condamné Mme Koutchouk à relever et garantir Mme Altersohn des condamnations prononcées ci-dessus,

— condamné Mme Altersohn à payer à Mme Farinet la somme de 4.000 à titre de dommages intérêts,

— ordonné l'exécution provisoire,

— condamné Mme Altersohn à payer à Mme Farinet la somme de 2.500 au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

— condamné Mme Koutchouk à garantir Mme Altersohn à hauteur de la moitié de cette condamnation,

— rejeté les autres demandes,

— condamné Mme Altersohn aux dépens qui comprendront les frais d'expertise et dont la moitié sera garantie par Mme Koutchouk, avec application de l'article 699 du Code de procédure civile.

Par déclaration du 22 mai 2009, Mme Altersohn a relevé appel de ce jugement.

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

— de Mme Altersohn, le 25 janvier 2010,

— de Mme Koutchouk, le 16 décembre 2009,

— de Mme Farinet, le 9 février 2010.

CELA ETANT EXPOSE, la Cour

Sur la demande de Mme Farinet à l'encontre de Mme Altersohn

1/ Sur la responsabilité de Mme Altersohn

Considérant que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

Qu'en conséquence sont prohibés les actes des copropriétaires ayant pour conséquence de diminuer le niveau de confort de l'immeuble par rapport à ses caractéristiques constructives telles qu'existantes au moment de l'établissement du règlement de copropriété ;

Que le niveau de confort de l'immeuble prime sur la réglementation en vigueur lorsqu'il est supérieur aux minima fixés par celle-ci ;

Considérant d'une part, qu'il ressort du rapport de l'expert que l'ensemble des lieux litigieux recevait dès l'origine une moquette épaisse posée sur la dalle ;

Qu'en l'espèce les revêtements de sol ont été plusieurs fois modifiés au cours du temps ;

Qu'en 1997, M. Paillat, propriétaire de l'appartement du 7^{ème} étage a remplacé la moquette du séjour par du carrelage, puis en 1998, posé une moquette sur ce carrelage ;

Que Mme Koutchouk a enlevé cette moquette qu'elle a remplacé par un parquet avec isolant mais sans pose flottante en janvier 2001 ;

Qu'elle a, en outre, posé de nouveaux carrelages sur les carrelages d'origine des salles d'eau et de cuisine qui est ouverte sur le séjour ;

Considérant d'autre part, qu'il ressort du rapport d'expertise que «les mesures acoustiques établies par M. Pujes, ingénieur expert, ont confirmé qu'il y avait eu un amoindrissement de l'isolement acoustique entre le septième et le sixième étage (perte de 5 décibels A). D'autre part, M. Pujes rappelle que le niveau sonore enregistré est conforme à la réglementation actuelle (la moquette d'origine isolait plus que la réglementation en vigueur ne l'exige aujourd'hui)».

Qu'il ressort encore du rapport de l'expert que : «l'origine de l'affaiblissement d'isolement acoustique (1) ne peut résulter que des travaux effectués successivement par les trois propriétaires».

Qu'en conséquence, il y a bien une diminution du niveau de confort de Mme Farinet par rapport aux caractéristiques constructives de l'immeuble, même en l'absence de non-conformité à la réglementation applicable à l'isolation acoustique ;

Que les époux Altersohn ont laissé perdurer dans le temps la diminution du confort de Mme Farinet en ne mettant pas fin à la situation de fait, qu'au contraire, les conditions d'occupation de M. Altersohn fils, confirmées par des attestations qui sont suffisamment précises et concordantes émanant de personnes dignes de foi, ont été un facteur aggravant de la gêne subie par Mme Farinet ;

Qu'il échet de dire Mme Altersohn responsable des troubles subis par Mme Farinet sur le fondement de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que le jugement sera confirmé de ce chef ;

2/ Sur la réparation du dommage

Considérant que la Cour confirme la condamnation à la pose des moquettes et revêtements selon les modalités fixées par les premiers juges qui s'avèrent indispensables à la suppression du préjudice, mais prononce astreinte comme indiqué au dispositif de l'arrêt ;

Considérant que la réparation intégrale du dommage n'exige pas de plus amples travaux ;

Considérant que l'indemnité de 4.000 € allouée en première instance assure la réparation intégrale du dommage subi pour la période retenue par les premiers juges ;

Considérant que la prolongation de la situation dommageable après la période précédente justifie l'octroi d'une indemnité supplémentaire de 1.500 € ;

Qu'en définitive la Cour, ajoutant, élève à 5.500 € l'indemnité ;

Sur l'appel en garantie de Mme Koutchouk

Considérant qu'il découle de ce qui précède que les nuisances acoustiques subies par Mme Farinet trouvent leur cause, d'une part dans la modification des revêtements des sols qui implique Mme Koutchouk et d'autre part, dans les conditions d'usage et de jouissance de l'appartement de Mme Altersohn qui impliquent celle-ci ;

Considérant que l'appel en garantie de Mme Koutchouk ne peut jouer en totalité en raison des propres infractions au règlement de copropriété qui sont le fait de l'occupant ;

Considérant que l'acte de vente établi entre les époux Altersohn et Mme Koutchouk énonce que : «le VENDEUR déclare avoir effectué les travaux assurant une isolation phonique normale de l'appartement et que par suite le litige qui existait entre son vendeur et Mme Farinet n'existe plus» ;

Considérant qu'à partir du moment où le vendeur fait figurer une telle clause, il doit s'assurer de l'efficacité des travaux entrepris, fût-ce en méconnaissance de la loi ;

Que tel n'a pas été le cas puisque l'expertise a établi que les travaux entrepris par Mme Koutchouk ont laissé subsister une diminution du niveau de confort de 5 décibels A pour l'appartement de Mme Farinet, qui est l'objet du présent litige ;

Qu'il échet de partager par moitié entre Mme Koutchouk et Mme Altersohn la responsabilité du préjudice subi par Mme Farinet, pour la période arrêtée à la date du jugement ;

Considérant, pour ce qui concerne les 1.500 € ajoutés en appel que la poursuite de la situation dommageable est liée à l'inexécution des travaux ordonnés par le jugement assorti de l'exécution provisoire qui ne pesait que sur Mme Altersohn ;

Que Mme Koutchouk ne sera pas tenue de prendre en charge même partiellement cette nouvelle condamnation ;

Considération que l'exécution des travaux de remplacement de revêtements de sols qui incombe au propriétaire actuel ne pèse pas sur la venderesse qui n'est soumise à aucune obligation de faire ;

Considérant que le jugement sera réformé en ses dispositions contraires.

Sur les demandes accessoires

Considérant qu'il convient de confirmer ici le jugement entrepris qui a tenu compte des responsabilités respectives de la venderesse et de l'acquéreur ;

Considérant que les dépens d'appel pèsent sur l'appelant principal partie perdante à l'égard de Mme Farinet ;

Qu'en considération de la réformation partielle du jugement sur l'appel en garantie, Mme Koutchouk devra garantir Mme Altersohn de la condamnation aux dépens d'appel à concurrence de la moitié ;

Considérant que l'équité commande d'allouer à Mme Farinet la somme de 2.000 € au titres des frais hors dépens d'appel pesant sur la seule Mme Altersohn, sans recours de ce chef contre sa venderesse ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement entrepris en ses dispositions ayant :

— condamné Mme Altersohn à poser une moquette ou un revêtement de sol plastique type linoleum sur le parquet du séjour et de la chambre,

— condamné Mme Altersohn à poser un revêtement type Taralay confort avec sous-couche caractérisée par un indice au moins égal à 20 dB (A) sur le carrelage de la kitchenette,

— condamné Mme Altersohn à payer à Mme Farinet les sommes de :

* 4.000 € à titre de dommages intérêts,

* 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

— condamné Mme Altersohn aux dépens de première instance y compris les frais d'expertise et application de l'article 699 du Code de procédure civile,

— condamné Mme Koutchouk à garantir à hauteur de moitié la condamnation prononcée contre Mme Altersohn au titre des dépens et frais hors dépens.

Le réforme partiellement pour le surplus, statuant à nouveau et ajoutant :

Dit que Mme Altersohn devra réaliser les travaux confirmés dans un délais de trois mois courant à compter de la date de signification du présent arrêt à peine d'une astreinte de 60 € par jour de retard, passé ce délai.

Condamne Mme Koutchouk à garantir Mme Altersohn de la condamnation au paiement de la somme de 4.000 € à concurrence de la moitié.

Condamne Mme Altersohn à payer à Mme Farinet une somme de 1.500 € correspondant à la poursuite de la situation dommageable depuis le jugement entrepris.

Condamne Mme Altersohn à payer à Mme Farinet la somme de 2.000 € au titre des frais hors dépens d'appel.

Rejette les demandes autres plus amples ou contraires.

Condamne Mme Altersohn aux dépens d'appel sous la garantie par moitié de Mme Koutchouk.

Dit que les dépens d'appel pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.