

BACAGe

ISSN : 3036-7824

Éditeur : UGA Éditions

06 | 2026

L'absence de caractérisation d'un trouble anormal de voisinage en raison de la détérioration de l'isolation phonique d'un immeuble ancien

Émilie Ugo

 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1458>

DOI : 10.35562/bacage.1458

Référence électronique

Émilie Ugo, « L'absence de caractérisation d'un trouble anormal de voisinage en raison de la détérioration de l'isolation phonique d'un immeuble ancien », *BACAGe* [En ligne], 06 | 2026, mis en ligne le 15 juin 2026, consulté le 15 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1458>

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0



L'absence de caractérisation d'un trouble anormal de voisinage en raison de la détérioration de l'isolation phonique d'un immeuble ancien

Émilie Ugo

DOI : 10.35562/bacage.1458

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

DÉCISION DE JUSTICE

CA Grenoble, ch. civile section B – N° 23/02804 – 18 novembre 2025

TEXTE

- 1 En l'espèce, un immeuble en copropriété comprenant plusieurs appartements a été édifié en 1980. À l'origine, le revêtement des sols était en moquette. En 2015, le propriétaire d'un appartement a remplacé le sien par un revêtement en plastique. Les voisins du dessous ont alors constaté une augmentation de la perception du bruit. Le propriétaire à l'initiative des travaux litigieux a refusé de réaliser des travaux permettant de remédier à cette situation. Une expertise judiciaire a alors été initiée par les voisins gênés.
- 2 Le rapport d'expertise judiciaire a conclu à l'existence d'un trouble anormal de voisinage. Il souligne que le remplacement d'une moquette par un sol plastique dur réduit fortement l'isolation aux bruits de chocs. Il relève une détérioration de l'isolation aux bruits de chocs de 14 dB(A) de sorte que les seuils réglementaires maximaux sont atteints. Il ajoute que le remplacement ne respecte pas le règlement de copropriété qui stipule que les matériaux utilisés doivent présenter des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des matériaux d'origine.

- 3 Forts de ces conclusions expertales, les voisins du dessous ont cru opportun de saisir le tribunal judiciaire de Gap aux fins d'obtenir, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, la condamnation du voisin à réaliser des travaux de remplacement des matériaux couvrant le sol avec des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des matériaux d'origine.
- 4 Par jugement en date du 7 juillet 2023, le tribunal n'a pas fait droit à leur demande. Un appel a alors été interjeté près de la cour d'appel de Grenoble.
- 5 Les appelants soutiennent que le critère d'anormalité est rempli puisque la modification du revêtement du sol a entraîné une dégradation de l'isolation sonore au mépris du règlement de copropriété. D'une part, les matériaux utilisés ne présentent pas des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des matériaux d'origine. D'autre part, le syndicat des copropriétaires n'a pas donné son autorisation à la réalisation des travaux.
- 6 Quant à l'intimé, il se défend en relevant que l'anormalité ne peut être caractérisée compte-tenu du fait que l'immeuble est relativement ancien de sorte que l'isolation phonique n'est pas parfaite et laisse filtrer des bruits. Il ajoute que la seule diminution de la qualité acoustique ne peut à elle seule, en l'absence de tout autre élément objectif, être constitutive d'un trouble anormal de voisinage.
- 7 La question posée à la cour d'appel est donc la suivante : la dégradation de la qualité acoustique du revêtement du sol d'un immeuble ancien en violation du règlement de copropriété est-elle de nature à justifier la caractérisation d'un trouble anormal de voisinage ?
- 8 La cour d'appel a répondu par la négative. Pour justifier sa position, contraire aux conclusions techniques de l'expert judiciaire, elle rappelle que la théorie des troubles normaux de voisinage constitue une responsabilité objective, et que le caractère anormal du trouble s'apprécie en fonction du contexte. Elle ajoute que cette caractérisation relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, et ce même si la réglementation relative à la lutte contre les bruits du voisinage contribue par l'indication de seuils réglementaires à objectiver l'anormalité du trouble. La réglementation applicable aux

faits de l'espèce est l'article 2 de l'arrêté du 14 juin 1969. Selon ce dernier, l'isolement aux bruits d'impact doit être de 70 dB(A) maximum avec une tolérance de 3 dB(A). Or, les mesures prises par l'expert judiciaire révèlent un isolement aux bruits d'impact de 73 dB(A). Autrement dit, le seuil de tolérance maximal est atteint. En outre, il ressort des conclusions expertales que la dégradation du confort acoustique est de 14 dB. Pour la cour d'appel, l'ensemble de ces constatations techniques ne suffisent pas à démontrer l'existence d'un trouble anormal de voisinage puisque que le niveau d'isolation phonique demeure conforme aux performances attendues pour un immeuble édifié en 1980.

- 9 Elle apprécie donc le trouble en fonction de son contexte technique et réglementaire. Forte de cette contextualisation, elle en déduit une absence d'éléments qui objectivement démontrent que les nuisances sonores présentent une intensité excédant les inconvénients normaux de voisinage. En somme, le fait que le seuil de tolérance maximal soit atteint et qu'il existe une dégradation du confort de 14 dB n'est pas objectivement suffisant.
- 10 Il apparaît important de relever que la cour d'appel est indifférente à l'argument selon lequel le règlement de copropriété a été violé. Il est donc permis d'en conclure que la violation du règlement de copropriété ne contribue pas à objectiver l'appréciation du trouble. Autrement dit, pour objectiver le trouble, la cour se réfère uniquement aux seuils réglementaires retenus par le pouvoir exécutif, et se refuse à considérer les prescriptions du règlement de copropriété. Les raisons de ce refus ne sont pas précisées dans l'arrêt.
- 11 Pourtant, il semble qu'un règlement de copropriété puisse constituer un élément objectif supplémentaire de nature à contribuer à l'appréciation du trouble dénoncé. D'ailleurs, la Cour de cassation a déjà admis l'engagement de la responsabilité du copropriétaire pour trouble anormal du voisinage dès lors que l'isolation acoustique aux bruits d'impact prévue par le règlement de copropriété a diminué suite à un changement du revêtement du sol¹.
- 12 Pour autant, il apparaît difficile de ne pas considérer le fait que la violation du règlement de copropriété par un voisin au préjudice des autres voisins puisse également s'apparenter à un comportement fautif de nature à engager la responsabilité contractuelle. D'ailleurs, la

Cour de cassation a eu l'occasion de retenir que le remplacement des revêtements du sol par des revêtements de moindre qualité d'isolation phonique, au mépris du règlement de copropriété, constituait une faute contractuelle². La cour d'appel de Grenoble aurait pu être sensible à ce fondement juridique. En effet, il ressort du rapport d'expertise judiciaire que le voisin du dessus n'a pas respecté le règlement de copropriété qui stipule que les matériaux utilisés doivent présenter des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des matériaux d'origine. Cette violation peut s'apparenter à une faute contractuelle. En outre, il ressort que cette violation a entraîné une détérioration de l'isolation aux bruits de chocs de 14 dB(A). Un préjudice de jouissance pouvait donc valablement être caractérisé. Ce moyen aurait pu *a minima* être soutenu à titre subsidiaire pour pallier le risque d'un défaut de caractérisation du trouble.

- 13 Cet arrêt est l'occasion de mettre en relief les difficultés probatoires relatives à la caractérisation du trouble anormal de voisinage. Il nous donne à comprendre qu'il peut être judicieux de ne pas négliger la mise en jeu de la responsabilité contractuelle au-delà d'un effort d'objectivation du trouble dont la caractérisation demeure aléatoire.

NOTES

1 Cass. civ. 3^e, 20 novembre 2012, n° 11-17.801, inédit.

2 Cass. civ. 3^e, 15 janvier 2003, n° 01-14.472, *Bull.*

RÉSUMÉ

Français

La détérioration de l'isolation phonique d'un immeuble ancien n'est pas à elle seule de nature à justifier la caractérisation d'un trouble anormal de voisinage dès lors que les performances réglementaires spécifiques à ce type d'immeuble sont atteintes. Peu importe que la détérioration ait pour origine la violation du règlement de copropriété. Cette dernière ne constitue pas un élément objectif supplémentaire de nature à contribuer à l'appréciation du trouble dénoncé.

INDEX

Mots-clés

trouble anormal de voisinage, dégradation de l'isolation phonique, critères de caractérisation, appréciation souveraine des juges du fond, violation du règlement de copropriété

Rubriques

Responsabilité civile

AUTEUR

Émilie Ugo

Enseignant-chercheur contractuel, Univ. Grenoble Alpes, CRJ, 38000 Grenoble, France

emilie.ugo[at]univ-grenoble-alpes.fr

IDREF : <https://www.idref.fr/188671579>

BNF : <https://data.bnf.fr/fr/17120067>