Imprimer la page

COUR DE CASSATION

Fermer la fenêtre

Avis de M. Guérin
Avocat général

Arrêt

Rapport du conseiller rapporteur

La question posée à l'assemblée plénière

Des désordres d'isolation acoustique peuvent-ils engager la garantie décennale des constructeurs en application de l'article 1792 du code civil même lorsque l'isolation de la construction est conforme aux normes réglementaires ?

Les faits et la procédure

M. X... a acquis, en l'état futur d'achèvement, un studio dans un ensemble immobilier à Suresnes (Hauts-de-Seine) construit par la SCI Résidence du Belvédère. Cette dernière a souscrit une assurance dommages-ouvrage auprès de la compagnie Axa.

Un état contradictoire des lieux, avec réserves sur la peinture et la pose d'un convecteur électrique, a été établi lors de la mise à disposition du logement, le 31 mars 1994.

Ayant constaté un défaut d'isolation phonique, ainsi que des fissures infiltrantes, M. X... a saisi le juge des référés qui, par ordonnance du 24 mai 1995, a ordonné une expertise.

Après dépôt du rapport, M. X... a assigné, par actes des 13 juillet et 3 août 1999, la SCI et son assureur sur le fondement de la garantie décennale.

Par jugement du 6 décembre 2000 le tribunal a constaté la prescription à l'égard de la compagnie d'assurances qui n'avait été assignée que plus de deux ans après l'ordonnance de référé. En ce qui concerne les désordres relatifs à l'isolation acoustique, le tribunal a retenu qu'ils rendaient l'ouvrage impropre à sa destination et relevaient de la garantie décennale. Il a condamné la SCI à effectuer les travaux nécessaires *afin que le niveau sonore dans cet appartement soit conforme aux normes d'isolation acoustique des logements d'habitation, exclusion faite des tolérances*.

Sur appel, la cour de Versailles a, par arrêt du 24 juin 2002, retenu que c'était à tort *que le tribunal a affirmé que le désordre était de nature décennale puisque le niveau sonore se situait dans les tolérances admises par la réglementation en vigueur alors que contractuellement aucune obligation n'avait été prise par la SCI de réaliser une isolation phonique supérieure aux normes en vigueur.* Elle a déclaré la demande irrecevable l'action n'ayant pas été engagée dans le délai d'un an fixé par l'article L. 111-11 du code de la construction et de l'habitation.

Cette décision a été cassée par la troisième chambre de la Cour, le 9 décembre 2003, au visa de l'article 1792 du code civil :

Qu'en statuant ainsi, alors que les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Par arrêt du 30 juin 2005 la cour d'appel de Paris a infirmé le jugement de Nanterre et débouté M. X... de l'ensemble de ses demandes.

La cour d'appel relève que selon l'expert désigné en référé, *toutes les mesures font apparaître que le niveau sonore, tant à l'intérieur du coin cuisine et séjour se situe dans les tolérances de 3 db admises à l'article 5 du 14 juin 1969* (sic), que selon le rapport d'un technicien désigné par l'assureur de M. X..., *les résultats sont conformes à la réglementation en vigueur mais les essais ne furent pas réalisés dans le bloc où habite le sociétaire*. Enfin selon un technicien mandaté en septembre 2003 par la compagnie Axa, *la conformité est partout obtenue et même largement puisque les niveaux mesurés en isolation atteignent jusqu'à 57 db soit 6 de plus que ce qui est exigé par la réglementation*.

Elle en déduit *qu'il résulte de tous ces rapports que les nuisances acoustiques dénoncées par M. X... n'ont pas été objectivées par les différentes mesures effectuées et qu'en conséquence il ne saurait être imposé à la SCI du Belvédère d'entreprendre des travaux inutiles au regard de la législation sur les normes acoustiques ;*

Considérant que la preuve n'étant pas rapportée de l'existence du désordre allégué, M. X... sera débouté de ses demandes.

Le moyen

Le moyen unique fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi rejeté la demande de M. X... tendant à la condamnation de la SCI

d'une part à l'exécution de travaux nécessaires pour remédier au défaut d'isolation phonique et aux fissures infiltrantes (1), d'autre part au paiement d'une certaine somme à titre de dommages et intérêts.

Il est pris d'un manque de base légale au regard de l'article 1792 du code civil. Selon la première branche, la cour d'appel n'a pas recherché si les nuisances acoustiques dénoncées ne rendaient pas l'immeuble impropre à sa destination d'habitation, les désordres d'isolation phonique pouvant relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales et réglementaires ont été respectées. La seconde branche fait grief à la cour d'appel de n'avoir pas recherché si les nuisances acoustiques ne provenaient pas de la mauvaise isolation phonique des plafonds, alors que M. X... faisait valoir que le studio dont il s'était porté acquéreur provenait de la division d'un ancien duplex et que cette division avait été effectuée sans mettre en oeuvre l'isolation phonique permettant à chaque partie de répondre à sa destination d'habitation.

La première branche reprenant le moyen soutenu, avec succès, la première fois devant la Cour, l'affaire a été renvoyée en assemblée plénière.

Je rappellerai les textes relatifs à l'isolation phonique, la jurisprudence de la Cour et la doctrine (2) avant d'examiner s'il y a lieu à un revirement de jurisprudence.

Toutefois une remarque liminaire me paraît s'imposer.

En retenant que *la preuve n'était pas rapportée de l'existence du désordre allégué*, la cour d'appel pourrait avoir considéré, non seulement que les normes acoustiques étaient respectées, mais aussi qu'il n'existait pas de désordre de nature décennale.

S'agit-il alors réellement d'une *rébellion*, les juges du fond considérant qu'il ne peut y avoir de désordre décennal lorsque les normes sont respectées, contrairement à ce qui avait été retenu par la troisième chambre, ou d'une rédaction un peu rapide sur l'absence de désordre décennal ?

Dans la première hypothèse, on peut regretter que l'arrêt n'ait pas été plus explicite. L'échange, le dialogue -si l'on peut employer le terme- entre juges du fond et juges de cassation se nourrit d'une confrontation d'arguments. Certes la portée de décisions de la Cour est parfois difficile à apprécier, des affirmations non motivées ferment le débat, mais un effort important a été fait ces dernières années, notamment par la diffusion des rapports des conseillers rapporteurs et des avis des avocats généraux. Il serait souhaitable que dans cet échange les juges du fond, lorsqu'ils adoptent une solution contraire à la doctrine de la Cour, ce qui n'est pas illégitime et conduit parfois à des revirements notables, motivent, en droit, de façon approfondie leur décision pour nourrir le débat, même lorsque les parties ne paraissent pas avoir parfaitement traduit l'enjeu de la discussion (3).

Les textes sur l'isolation phonique

L'article 7 de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, qui concernait l'isolation phonique (4), a été intégré dans le code de la construction et de l'habitation. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a modifié et complété les dispositions en la matière.

Selon l'article L.111-11 du code de la construction et de l'habitation :

Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-19.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

L'article R. 111-4 dispose par ailleurs (5) :

Compte-tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé.

Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme.

Des normes concernant l'isolation acoustique dans les bâtiments d'habitation ont été fixées par un arrêté du 14 juin 1969, modifié par un arrêté du 22 décembre 1976, applicable au logement concerné livré en 1994, puis par des arrêtés du 28 octobre 1994 et du 30 juin 1999 (6) auxquels il est fait référence dans les rapports techniques.

Un arrêté du 6 octobre 1978, modifié par un arrêté du 23 février 1983, puis remplacé par un arrêté du 30 mai 1996, impose par ailleurs des normes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur dans les secteurs affectés par le bruit (7).

Les différents régimes de responsabilité

Il résulte des dispositions du code de la construction et de l'habitation que, lorsque les normes acoustiques ne sont pas respectées, le premier occupant d'un logement a une action contre le vendeur ou le promoteur immobilier pendant un délai d'un an à compter de la prise de possession (8).

Le même code prévoit des **sanctions correctionnelles** lorsque des travaux ont été exécutés en méconnaissance des obligations imposées (art. L. 152-4, cf. art. L. 480-4 du code de l'urbanisme), les agents habilités disposant d'un droit de visite qui peut être exercé après achèvement des travaux pendant deux ans (art. L. 151-1) (9).

La garantie de **parfait achèvement** peut également être invoquée pendant le délai d'un an à compter de la réception de l'ouvrage (art. 1792-6 du code civil).

Les défauts d'isolation phonique peuvent aussi relever de la **garantie contractuelle**, avant réception de l'ouvrage (10), et lorsque le contrat a prévu des stipulations particulières à ce sujet (11). Les documents publicitaires diffusés n'ont pas, par eux-mêmes, de valeur contractuelle (12), sauf lorsqu'ils ont déterminé l'engagement du contractant

(13).

Il a été jugé que, lorsque la non-conformité était apparue après l'occupation des lieux, et était donc cachée à la réception, la responsabilité du vendeur pouvait être invoquée au-delà du délai d'un an (14). De façon générale il est jugé que la responsabilité contractuelle d'un constructeur ne peut être invoquée que dans le délai de dix ans à compter de la réception des travaux (15) ou de l'apparition des dommages en l'absence de réception (16).

Il a également été jugé que, malgré le respect des normes réglementaires, les nuisances sonores pouvaient justifier la mise en cause de la responsabilité des constructeurs pour manquement à l'**obligation de conseil** (17), l'action étant également prescrite dans le délai de dix ans (18).

L'isolation phonique et la garantie décennale

Les régimes de responsabilité mis en place par ces textes sont-ils exclusifs de la **garantie décennale** de l'article 1792 ?

Lors de la discussion de la loi de 1978 se sont opposées plusieurs conceptions sur la protection contre le bruit : le gouvernement et les sénateurs voulaient limiter les contraintes imposées aux constructeurs, le ministre soutenant que l'isolation phonique relevait du parfait achèvement, tandis que des députés étaient favorables à une protection plus large des usagers (19).

Commentant l'article 7 de la loi de 1978, B. Boubli indiquait (20) que cette disposition avait pour but de faire échec à la jurisprudence qui soumettait les défauts d'isolation phonique à la garantie décennale lorsqu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination, tout en estimant *rien n'indique que cela suffira à convaincre les juges de la nécessité d'un revirement de jurisprudence. On imagine mal qu'aucune garantie ne soit due lorsque l'immeuble est manifestement impropre à sa destination et qu'en raison des circonstances de fait, le contrôle de l'isolation n'a pu se faire dans l'année de la réception*.

Sous l'empire des textes antérieurs, la Cour jugeait en effet que les défauts d'isolation phonique pouvaient rendre l'immeuble impropre à sa destination (21).

Cette solution a ensuite été reprise en application de la loi de 1978, tant par la troisième chambre (22) que par la première (23).

Les premiers arrêts ont fait l'objet d'un commentaire au rapport annuel de 1992 qui concluait :

Il est donc acquis que la garantie décennale, pour les désordres acoustiques comme pour les autres, demeure le principe et que les textes spécifiques ne doivent recevoir application que dans les cas prévus et dans la mesure où les conditions de la garantie décennale ne sont pas réunies. Il appartient en conséquence aux juges du fond d'examiner ce point et, le cas échéant, d'en tirer les conséquences quant à l'application de l'assurance "dommages-ouvrage".

Cette position a été depuis constamment réitérée (24). Dès lors que ce désordre n'a pu se révéler dans son ampleur et dans ses conséquences qu'à l'usage, et non lors de la réception, la garantie décennale est due (25).

Le désordre décennal et les normes

Il est de jurisprudence constante, en application de la loi de 1978 (26), comme sous l'empire de celle de 1967 (27), que les juges du fond apprécient souverainement si le désordre compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination.

La non-conformité aux normes est parfois considérée comme caractérisant une impropriété à la destination d'un ouvrage (28), mais la troisième chambre juge qu'un désordre peut être de nature décennale bien que les normes soient respectées (29).

Une position similaire est adoptée en ce qui concerne les troubles de jouissance qui peuvent engager la responsabilité du bailleur à l'égard de son locataire bien que les bruits soient inférieurs aux limites réglementaires (30). Il en est de même pour les troubles de voisinage : le caractère anormal de ces troubles, apprécié souverainement par les juges du fond, peut exister malgré le respect des normes et règlements (31).

Discussion

La jurisprudence de votre Cour est approuvée en doctrine (32). La juridiction administrative juge de même (33).

Faut-il alors en changer, restreindre la garantie due aux maîtres de l'ouvrage, aux occupants de logements ?

On comprendrait mal que votre assemblée plénière revienne sur cette jurisprudence : même si l'on pouvait avoir des interrogations sur la portée réelle de l'article 7 de la loi de 1978, le législateur n'a pas, depuis, condamné l'application faite par la Cour.

De plus que l'évolution des textes, et de la jurisprudence, va, nécessairement, dans le sens d'une meilleure protection de l'usager.

Les règlements, les normes, protègent les usagers, mais c'est parfois une protection minimale.

Il appartient au juge de rechercher, en prenant en considération l'ensemble des éléments et preuves soumis à son appréciation, et non les seules normes réglementaires, si le désordre rend l'ouvrage impropre à sa destination. Cette appréciation, souveraine, ne doit pas être enserrée dans un carcan réglementaire, en l'état des textes.

La portée d'un revirement dépasserait d'ailleurs les seules questions d'isolation phonique et de dommages relevant de l'article 1792 : on a vu qu'une position similaire avait été adoptée en ce qui concerne les troubles de jouissance et les troubles anormaux de voisinage. En cas de revirement on serait amené à considérer, pareillement, que le respect des normes réglementaires exclurait toute responsabilité.

Je vous demande donc de ne pas suivre la cour d'appel en ce qu'elle a dit que M. X... ne pouvait se plaindre de nuisances acoustiques puisque les normes réglementaires étaient respectées.

Mais s'agit-il réellement d'une rébellion ?

Le mémoire en défense, qui ne critique pas la jurisprudence de la troisième chambre, soutient que la cour d'appel a en réalité exclu toute nuisance sonore, même d'ordre décennal.

On a rappelé qu'il est de jurisprudence constante que les juges du fond apprécient souverainement l'impropriété à la destination (34).

La référence à l'impropriété à la destination, au fait qu'un désordre compromet la solidité de l'ouvrage, au caractère décennal d'un tel désordre ou à l'article 1792 est exigée pour que soit retenue la garantie décennale.

Mais pour relever qu'un désordre ne présente pas ce caractère aucune formule consacrée n'apparaît nécessaire.

Ici, la cour d'appel fait certes référence aux normes acoustiques, en retenant qu'*il ne saurait être imposé à la SCI d'entreprendre des travaux inutiles au regard de la législation sur les normes acoustiques.* Mais elle répondait ainsi aux conclusions de M. X... qui demandait dans ses conclusions la confirmation du jugement *en ce qu'il a condamné la SCI à effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires dans l'appartement (...) afin que le niveau sonore dans cet appartement soit* ***conforme aux normes d'isolation acoustique*** *des logements d'habitation, exclusion faite des tolérances.*

Mais elle constate que *les nuisances acoustiques dénoncées par M. X... n'ont pas été objectivées par les différentes mesures effectuées,* et retient que la preuve n'est pas rapportée de ***l'existence*** *du désordre allégué*. En jugeant ainsi la cour d'appel a, me semble-t-il, exclu tout désordre, y compris d'ordre décennal, même si l'on peut regretter que la motivation n'ait pas été plus explicite.

Et dès lors qu'aucun désordre n'était constaté, la cour d'appel n'avait pas à rechercher si une mauvaise isolation acoustique ne provenait pas de la division d'un duplex en deux studios indépendants, recherche au demeurant non explicitement demandée.

Je conclus donc au **rejet** du pourvoi.

1. Le tribunal avait débouté M. X... de sa demande à ce dernier titre ; ses conclusions n'ont pas porté sur ce point.

2. Sur l'ensemble de la question, voir notamment : Artz, La responsabilité des constructeurs pour défaut d'isolation phonique, Administrer, mars 2003 p. 20 ; Derrouch et Boubli, L'isolation acoustique des constructions d'habitation : responsabilités et garanties, RDI 1979.432 ; Frank, Panorama de la réglementation et de la jurisprudence en matière d'isolation acoustique des immeubles d'habitation, Administrer, février 1984 p. 9 ; Grundeler et Mignot, La protection juridique contre le bruit dans l'habitat, Administrer, mars 2003, p. 9.

3. Les conclusions des parties faisaient essentiellement référence aux rapports des experts sur la conformité du studio aux normes d'isolation acoustique.

4. Antérieurement un décret du 22 octobre 1955 sur les règles générales de construction des bâtiments d'habitation disposait : *un isolement sonore suffisant, compte tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces d'habitation*. Une circulaire du 14 novembre 1958 a fixé pour la première fois des normes en la matière.

5. Ce texte résulte d'un décret du 14 juin 1969.

6. Dont les conditions d'application ont été précisées par une circulaire n° 2000-5 du 28 janvier 2000, qui abroge une circulaire n° 98-57 du 5 mai 1998.

7. M. X... se plaignant d'être mal isolé des bruits internes à l'immeuble, ces dernières dispositions n'ont pas été invoquées.

8. Cette prise de possession est distincte de la réception de l'ouvrage : 3e Civ., 22 septembre 2004, Bull.2004, III, n° 154, p. 140 ; 23 mai 2006, pourvoi n° 05-14.332.

9. On sait qu'en matière délictuelle la prescription de l'action publique est de trois ans.

10. 3e Civ., 16 mars 2004, pourvoi n° 02-17.726.

11. 3e Civ., 20 décembre 1977, Bull. 1977, III, n° 459 ; 21 février 1990, Bull. 1990, III, n° 59 ; 10 novembre 1998, pourvoi n° 96-19.870 ; 16 mars 2004, pourvoi n° 02-17.726.

12. 3e Civ., 26 octobre 2005, pourvoi n° 04-14.476.

13. 3e Civ., 08 Juin 2004, pourvoi n° 02-20.288.

14. 3e Civ., 13 novembre 2003, pourvoi n° 02-11.739.

15. 3e Civ., 16 octobre 2002, Bull. 2002, III, n° 205 ; 26 octobre 2005, Bull. 2005, III, n° 202.

16. 3e Civ., 24 mai 2006, pourvoi n 04-19.716.

17. 3e Civ., 26 octobre 2005, Bull. 2005, III, n° 204, p. 186 ; 13 novembre 2003, pourvoi n° 02-11.739.

18. 3e Civ., 16 octobre 2002, Bull. 2002, III, n° 205.

19. Le rapporteur du Sénat, M. Pillet (rapport n° 56 annexé au PV de la séance du 27 octobre 1977) indiquait que les dispositions sur l'isolation phonique *ont pour objet de mettre fin aux hésitations jurisprudentielles en* ***excluant l'isolation phonique de la garantie décennale*** *et en la faisant relever de la garantie de parfait achèvement*, le ministre estimait de même que l'isolation phonique ***relève du parfait achèvement*** (JO AN, 19 déc.1977, p. 8990). Par contre M. Richomme, rapporteur de l'Assemblée (rapport n° 3368 annexé au PV du 15 décembre 1977) considérait que les dispositions adoptées par la commission ***n'écartent pas les régimes de la responsabilité décennale*** *et de la garantie de deux ans lorsque ceux-ci trouvent normalement application*.

20. RDI 1979 , p.1 et s.

21. 3e Civ., 18 juin 1975, Bull. 1975, III, n° 206 p. 158 ; 3 février 1976, Bull. 1976, III, n° 040, p. 031.

22. 3e Civ., 20 février 1991, Bull. 1991, III, n° 61 ; 1er avril 1992, Bull. 1992, III, n° 107.

23. 1ère Civ., 24 mars 1992, Bull. 1992, I, n° 91.

24. 3e Civ., 16 septembre 2003, pourvoi n° 02-15.031.

25. 3e Civ., 3 février 1999, pourvoi n° 97-16.405.

26. 3e Civ., 14 février 2006, pourvoi n° 05-12.516.

27. 3e Civ., 9 mars 1988, Bull. 1988, III, n° 52 ; 26 février 1992, Bull. 1992, III, n° 55.

28. 3e Civ., 2 décembre 1981, Bull. 1981, III, n° 197, sur la non-conformité des revêtements muraux aux normes de sécurité ; 3e Civ., 12 février 1997, pourvoi n° 95-10.928, sur le non-respect des normes acoustiques dans un hôtel.

29. 3e Civ., 2 février 1994, pourvoi n° 91-18.033, rejet du pourvoi contre un arrêt qui avait souverainement retenu que l'importance des bruits rendait l'appartement impropre à sa destination, *les désordres d'isolation phonique pouvant relever de la garantie décennale, même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées.*

3e Civ., 16 septembre 2003, pourvoi n 02-15.031 : cassation pour manque de base légale, au visa de l'article 1792 du code civil, d'un arrêt qui n'avait pas recherché *si, nonobstant la conformité aux normes réglementaires applicables, les désordres d'isolation phonique relatifs à la diffusion des bruits aériens ne rendaient pas l'immeuble impropre à sa destination.*

30. 3e Civ., 4 décembre 1991, Bull. 1991, III, n° 301.

31. 3e Civ., 4 janvier 1990, Bull. 1990, III, n° 4, pour des plantations respectant les distances légales ; 12 octobre 2005, Bull. 2005, III, n° 195, pour des vues créées sur un fonds voisin : *le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence éventuelle de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage*.

32. Cf. notamment Malinvaud, RDI 2003.581, Trébulle, RDI 1994.256.

33. CAA Nantes - 20 octobre 1999 - n° 95NT01482.

34. 3e Civ., 7 décembre 1988, Bull. 1988, III, n° 174.

Haut de page

© Copyright Cour de cassation