

TCVS C1 10 32

Code civil – propriété par étages: immissions excessives – ATC (Cour civile II) du 16 décembre 2010, Dame X. c. Y. – TCV C1 10 32

Propriété par étages: action en cessation de trouble (immissions provenant d'un appartement).

- Conclusions principales et subsidiaires: calcul de la valeur litigieuse (consid. 6).
- Restrictions à la liberté du titulaire d'utiliser les parties exclusives (art. 712a al. 1 CC; consid. 7).
- Obligations réciproques des propriétaires d'étages (art. 712a al. 2CC; consid. 8).
- Notion d'immissions excessives; rapports entre la protection de droit privé et la protection de droit public contre les immissions excessives (art. 679, 684 CC; 21 LPE; 32 OPB; consid. 9 et 10).
- Examen de l'isolation phonique au regard des exigences minimales de la norme SIA 181; en l'espèce, immissions excessives provenant des combles transformées en appartement, retenues sur la base des expertises, des témoignages et de l'inspection des lieux (consid. 11).
- Examen des mesures à ordonner pour protéger la demanderesse contre les immissions excessives (consid. 12 à 14).

Réf. CH: art. 679 CC, art. 684 CC, art. 712a CC, art. 21 LPE, art. 32 OPB

Réf. VS: –

Stockwerkeigentum: Klage auf Unterlassung der Störung (von einer Wohnung herrührende Immissionen)

- Haupt- und Subsidiärbegehren; Berechnung des Streitwerts (E. 6).
- Beschränkungen der Freiheit des Berechtigten in der Nutzung der Sonderrechtsteile (Art. 712a Abs. 1 ZGB; E. 7).
- Gegenseitige Pflichten der Stockwerkeigentümer (Art. 712a Abs. 2 ZGB; E. 8).
- Begriff der übermässigen Immissionen; Verhältnis zwischen privat- und öffentlichrechtlichem Schutz gegen übermässige Immissionen (Art. 679, 684 ZGB; 21 USG; 32 LSV; E. 9 und 10).
- Prüfung der Schallisolation mit Blick auf die Mindestanforderungen der SIA Norm 181; im konkreten Fall übermässige Immissionen ausgehend von dem in eine Wohneinheit ausgebauten Dachstock gestützt auf Expertisen, Zeugenaussagen und Ortsschau angenommen (E. 11).
- Prüfung der anzuordnenden Massnahmen, um die Klägerin gegen die übermässigen Immissionen zu schützen (E. 12 bis 14).

Ref. CH: Art. 679 ZGB, Art. 684 ZGB, Art. 712a ZGB, Art. 21 LSV, Art. 32 USG

Ref. VS: –

Faits (résumé)

A. a) Dans la vieille ville de A., est construit un immeuble, soumis au régime de la propriété par étages.

En vertu de l'article 22 du règlement d'utilisation et d'administration de l'immeuble, les propriétaires des combles sont autorisés à les transformer en appartements à leurs frais.

b) Au mois de mars 2004, Y. a acquis notamment la PPE n° ..., donnant droit de jouissance sur les combles. Dans ces locaux, préalablement inhabitables, il a aménagé un appartement. Les travaux ont été réalisés d'octobre 2004 à fin 2005 sous la direction et la surveillance d'un architecte.

B. En septembre 2004, dame X. a acquis la PPE n° ..., donnant droit de jouissance sur l'appartement situé au 3^e étage, sous le logement de Y. Depuis l'aménagement de Y. et de sa famille, elle s'est plainte de bruits provenant de l'appartement du dessus, qu'elle juge excessifs.

C. Dame X. a finalement ouvert action en cessation de trouble contre Y. A la suite de l'introduction de la procédure, Y. a pris différentes mesures pour atténuer les nuisances sonores en provenance de son appartement.

Considéransts (extraits)

(...)

6. En présence de conclusions principales et subsidiaires, il y a lieu de retenir celle des prétentions principale ou subsidiaire qui est la plus élevée et il y a attraction de compétence s'agissant des autres conclusions inférieures (RVJ 1987 p. 213 consid. 1b; Hohl, Procédure civile, t. II, Berne 2002, n. 1833 p. 79; Leuch/Marbach, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, Berne 2000, p. 346 let. g; Leuenberger/Uffer-Tobler, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, Berne 1999, ch. 2 ad art. 74 ZPO; Schaad, La consorité en procédure civile, Neuchâtel 1993, p. 526 et les auteurs cités; Fux, Die Walliser Zivilprozessordnung, Loèche 1988, p. 35 let. g; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 1979, p. 113; Ceppi, Les conclusions en procédure civile jurassienne, Delémont 1984, p. 21; Birchmeier, FJS 936, p. 14; ATC du 15 avril 2008).

Initialement, la demanderesse avait conclu principalement à l'exécution des travaux nécessaires pour supprimer les nuisances sonores, subsidiairement au paiement d'une indemnité de 250'000 fr. pour la moins-value et, plus subsidiairement encore, à l'interdiction faite au

défendeur d'utiliser la PPE comme habitation. Dans son mémoire du 6 décembre 2010, elle a conclu à ce que le défendeur soit condamné à couvrir ses parquets et carrelages des tapis ou moquettes, à ce que cette obligation soit érigée en servitude de restriction de construire, voire, à titre subsidiaire, à ce que le défendeur soit astreint à la faire reprendre par tout acquéreur. Elle a également conclu à ce que le défendeur maintienne les mesures déjà exécutées et installe à ses frais un faux-plafond dans la chambre 4 et la cuisine de la PPE n°, qu'il assainisse le système de roulement de l'armoire de la chambre des parents, l'îlot central et le plan de travail de la cuisine de manière à ce que les exigences accrues soient respectées. L'expert A. a devisé le coût des travaux d'assainissement nécessaires pour respecter les exigences accrues, y compris l'installation d'un faux-plafond, à 24'800 fr. - 27'300 francs. A cela s'ajoute la plus-value, respectivement la moins-value qu'une restriction de construire engendrerait pour les PPE concernées (art. 18 CPC). En définitive, la valeur litigieuse actuelle est supérieure à 30'000 francs. Elle fonde la compétence *ratione materiae* de la cour de céans pour connaître de la cause (art. 23 al. 1 let. b CPC). La compétence *ratione loci* n'est au surplus pas contestée (art. 10 et 19 al. 1 let. a LFors).

7. 1. D'après l'art. 712a al. 1 CC, le propriétaire d'étage a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées de son unité d'étage. Il a ainsi le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut cependant être limitée par des restrictions légales ainsi que par des restrictions conventionnelles (Wermelinger, *La propriété par étages*, 2^e éd., 2008, n. 26 ad art. 712a CC; Meier-Hayoz/Rey, *Commentaire bernois, Das Stockwerkeigentum*, Art. 712a-712t ZGB, 1988, n. 44 et 68 ss ad art. 712a CC; arrêt 5A_428/2008, 5A_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5). Les restrictions réglementaires ont généralement pour but d'interdire aux propriétaires d'étages de causer des immissions qui sont tolérées par la loi (Wermelinger-de Gottrau, *L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages*, thèse Fribourg 1992, p. 105; cf. ég. Habs, *La propriété par étages sur des maisons familiales et habitat groupé*, thèse Lausanne 1989, p. 112 ss).

7. 2. Il n'existe en l'espèce aucune restriction conventionnelle à l'exploitation des parts d'étages du défendeur en tant qu'habitation. L'acte constitutif de la propriété par étages ne prévoit pas d'affectation particulière à l'immeuble. Il désigne simplement les parts d'étages en mentionnant leur utilisation à la date de la constitution. Quant au règlement

d'utilisation et d'administration, il autorise expressément la transformation des combles en locaux habitables. Le changement d'utilisation de la PPE n°... avait donc été dûment autorisé de façon anticipée par la communauté des copropriétaires (art. 647b al. 1 CC par renvoi de l'art. 712g al. 1 CC; arrêt 5A_428/2008, 5A_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2). L'utilisation actuelle de la PPE est donc licite.

8. 1. La propriété par étages regroupe souvent plusieurs copropriétaires dans un espace géographiquement limité. Cette cohabitation fait partie de l'institution et influence les relations entre propriétaires d'étages et la portée de leurs prérogatives individuelles (Wermelinger, n. 46 ad 712a CC). L'art. 712a al. 2 CC tient compte de cette réalité, en exigeant de chaque propriétaire d'étage «d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur». Un propriétaire d'étage n'est ainsi pas autorisé à user de ses droits contre les intérêts de la communauté ou des autres propriétaires d'étages; il s'agit d'une obligation consistant en une prestation négative (abstention; cf. Giovanola, *Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions*, thèse de licence, Lausanne 1986, p. 14 ss). Cette règle enjoint à chacun de ne pas restreindre l'exercice du droit des autres propriétaires d'étages et de ne pas les importuner lorsqu'il utilise les locaux sur lesquels il bénéficie d'un droit exclusif. N'importe quel trouble n'est toutefois pas contraire au droit. La cohabitation impose un certain devoir de tolérance face à des inconvénients tels que les odeurs et le bruit (cf. Wermelinger, n. 49 ad art. 712a CC; Giovanola, *op. cit.*, p. 15). Tout dépend de savoir si les désagréments peuvent être qualifiés d'excessifs ou non.

Par l'utilisation notamment de leurs parties exclusives, les propriétaires d'étages ne sont pas autorisés à restreindre les droits identiques des autres propriétaires d'unités. La mise en œuvre de ce principe dépend de la nature et de la situation concrète d'une propriété par étages (de son affectation). L'art. 712a al. 2 CC proscriit tout comportement qui empêche des propriétaires d'étages de jouir paisiblement de leur appartement. Même sans disposition réglementaire, il est par exemple interdit d'exploiter un night-club dans une maison d'habitation (Wermelinger, n. 51 ad art. 712a CC; RNRF 63/1982, p. 270).

8. 2. L'art. 684 CC est un cas d'application de l'art. 679 CC (ATF 109 II 308 consid. 2). A teneur de cette disposition, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage, parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts. Selon Wermelinger-de Gottrau, l'art. 684 al. 2 CC permet de nuancer suffisamment le contenu du droit de voisinage en fonction de l'immeuble concerné pour que l'art. 712a al. 2 CC ne constitue qu'un rappel des art. 684 ss CC (op. cit., p. 292).

L'art. 679 CC permet à tout propriétaire, atteint indirectement et même involontairement dans son droit de propriété, d'exiger la suppression de la cause de ce dommage sur le fonds qui en est à l'origine ainsi que la remise en l'état. Cette disposition est applicable dans les relations entre propriétaires d'étages (ATF 106 II 318 consid. 2c; RVJ 1996, p. 249; Giovanola, op. cit., p. 25 et 55; Meier-Hayoz/ Rey, n. 74 ad art. 712a CC; Wermelinger-de Gottrau, op. cit., p. 290 et les réf. en notes 140 sv.).

Dans le cadre de l'action en cessation de trouble, il n'est pas nécessaire que le demandeur indique les mesures concrètes qu'il souhaite voir prises pour faire cesser l'atteinte. C'est au juge de déterminer quelles mesures s'imposent pour éviter des atteintes futures; il doit apprécier librement les intérêts opposés, en évitant de créer une disproportion entre les avantages qui échoient au demandeur et les charges imposées au défendeur (ATF 111 II 429; 102 Ia 92; Steinauer, Les droits réels, t. II, 3^e éd., Berne 2002, p. 230, n° 1922a; Rey, Commentaire bâlois, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, Bâle 2007, n. 17 ad art. 679 CC; Meier-Hayoz, n. 122 ad art. 679 CC).

9. 1. A teneur de l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. Sont interdits en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles.

Les immissions prosrites par la norme précitée peuvent être psychiques, lorsque l'exploitation provoque chez les voisins un sentiment désagréable tel que la répugnance ou l'angoisse, matérielles, sous forme par exemple de poussières, de gaz ou d'odeurs incommodes, ou de nature à engendrer des effets physiques, notamment du bruit

(ATF 121 II 426 consid. 4b; SJ 1997 p. 151; Meier-Hayoz/Rey, n. 67 ss ad art. 684 CC; Steinauer, n^{os} 1807 s., p. 178 s.; Meyer, La protection du voisin contre les nuisances: choisir entre la voie civile et la voie administrative, in DEP 2001 p. 415 s.). Les immissions ne sont prohibées par l'art. 684 CC que si elles sont excessives (cf. ATF 126 III 223 consid. 4a; sont interdites non seulement les immissions dommageables, mais aussi les immissions simplement gênantes ou excessives). Ces excès sont, pour le bien-fonds atteint, la conséquence involontaire (d'après le cours ordinaire des choses) d'un comportement lié par un rapport de causalité adéquate à l'utilisation d'un autre bien-fonds (ATF 120 II 17 consid. 2a). Le lien de causalité n'est pas interrompu par le simple fait que la source de bruit ne se trouve pas «physiquement» à l'intérieur des limites du fonds auquel est attribuée l'émission; ainsi, par exemple, le tapage des clients d'une boîte de nuit (bruits causés par les conversations à haute voix, cris, bruits des automobiles), qui provient du domaine public environnant cet établissement, doit être imputé à l'immeuble sur lequel il est situé (DC 1998 n° 190, p. 57).

Lorsqu'il s'agit de distinguer ce qui est licite de ce qui ne l'est pas, et de juger du caractère d'une immission, l'intensité de l'effet dommageable est déterminante. Cette intensité est établie selon des critères objectifs. Pour déterminer si une immission excède les limites de la tolérance que se doivent les voisins, il convient de prendre en considération la situation et la nature de l'immeuble, du quartier et de son développement prévisible, de la réglementation sur les constructions et l'environnement, encore qu'elle n'ait pas toujours un caractère décisif, enfin de l'usage local (ATF 126 III 223 consid. 4a; SJ 1997 p. 152; Meyer, op. cit., p. 420; Steinauer, op. cit., p. 143, n^{os} 1812 ss; cf., é.g., ATF 123 II 79 consid. 3b et 327 consid. 4a). Il importe peu de savoir si l'usage du fonds incriminé est légitime ou, au contraire, illicite (ATF 119 II 416 consid. 4c). Une autorisation administrative n'implique pas que celui-ci soit d'emblée acceptable selon le droit privé (DC 1998 n° 190, p. 57). Les nuisances et l'usage local s'apprécient au jour de l'ouverture de l'instance et non à la date de la construction ou de la mise en service de l'installation en cause (Meyer, op. cit., p. 425). L'usage antérieur à l'action ne crée en principe pas un droit préférable du défendeur, même lorsque le demandeur était au courant de l'activité du voisin actionné (ATF 88 II 10 consid. 1a; cf. Meier-Hayoz, n. 136 ad art. 684 CC; Rey, n. 13 ad art. 684 CC).

Le juge doit statuer sur la base de critères objectifs, en se mettant à la place d'une personne raisonnable et moyennement sensible, sans tenir compte d'émotions spécifiques que pourrait éprouver

le demandeur à l'action (ATF 126 III 223 consid. 4a; 121 II 426 consid. 4b; SJ 1997 p. 152). Il doit procéder à une pesée impartiale des intérêts en présence.

9. 2. Lorsqu'il s'agit de déterminer les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles, les normes de droit public peuvent jouer un rôle (police des constructions, plans d'affectation, règles relatives à la protection contre le bruit, à la protection de l'air, etc.). En particulier, dès lors que les annexes à l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1996 (OPB) prévoient des valeurs limites d'exposition pour les immisions sonores, celles-ci doivent être prises en considération pour juger de la limite tolérable en droit privé (ATF 126 III 223 consid. 3c).

10. 1. En vertu de l'art. 21 LPE, quiconque veut construire un immeuble destiné au séjour prolongé de personnes doit prévoir des aménagements adéquats de lutte contre le bruit extérieur et intérieur, de même que contre les vibrations (al. 1). Le Conseil fédéral fixe par voie d'ordonnance la protection minimale à assurer (al. 2).

Ces prescriptions d'exécution se trouvent aux art. 32 ss OPB, en vigueur depuis le 1^{er} avril 1987. L'art. 32 al. 1 OPB oblige le maître de l'ouvrage d'un nouveau bâtiment à s'assurer que l'isolation acoustique des éléments extérieurs et des éléments de séparation des locaux à usage sensible au bruit, ainsi que des escaliers et des équipements, satisfassent aux règles reconnues de la construction. La norme SIA 181 à laquelle l'art. 32 al. 1 OPB fait actuellement référence est une norme de 2006, intitulée «Protection contre le bruit dans le bâtiment». Elle remplace la norme SIA 181 éditée en 1988, du même titre.

L'art. 21 LPE s'applique aux nouveaux immeubles, à savoir ceux qui ont fait l'objet d'une autorisation de construire après l'entrée en vigueur de la loi le 1^{er} janvier 1985 (Wolf, Kommentar USG, n. 13 ad art. 21 LPE; Favre, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, thèse Lausanne 2002, p. 262; voir aussi, à ce sujet, la jurisprudence à propos de la notion de «nouvelle installation fixe» au sens de l'art. 25 LPE et de la portée de la disposition transitoire de l'art. 47 OPB: ATF 123 II 325 consid. 4c; arrêts 1A.233/2002 et 1P.587/2002 du 23 janvier 2004). Selon l'art. 32 al. 3 OPB, les exigences minimales en matière d'isolation s'appliquent également aux éléments extérieurs, aux éléments de séparation, aux escaliers et aux équipements qui sont transformés, remplacés ou montés à neuf. Sur requête, l'autorité d'exécution accorde des allègements lorsque le respect des exigences est

disproportionné (al. 3). Il convient en outre d'assimiler à ces cas celui, non réglé par l'OPB, de la création de pièces supplémentaires à usage sensible au bruit dans un bâtiment existant (Wolf, n. 13 ad art. 21 LPE; Favre, op. cit., p. 262, n.b. 1095).

10. 2. En l'espèce, la transformation des combles en appartement doit être considérée comme un nouvel immeuble au sens de la norme précitée. Ces locaux doivent dès lors répondre aux exigences de la norme SIA 181 dans sa version de 1988, les transformations étant antérieures à l'entrée en vigueur de la nouvelle norme SIA.

11. 1. Les exigences minimales de la norme SIA 181 doivent être respectées dans tous les cas. Elles assurent la protection nécessaire contre des nuisances importantes entre unités d'utilisation (art. 2.2.1 SIA 181). Les exigences accrues, quant à elles, doivent être stipulées dans le contrat. Elles sont indiquées lorsque l'on souhaite une meilleure protection acoustique (art. 2.2.2 SIA 181).

En l'occurrence, à défaut d'accord entre les parties sur l'application des exigences accrues, la demanderesse ne peut pas exiger une protection acoustique supérieure aux exigences minimales. De telles prétentions sont d'autant moins légitimes qu'il s'agit d'un immeuble ancien de la vieille ville de A., donc mal insonorisé. Les autres unités d'étages, en particulier le logement de la demanderesse, n'ont pas été conçues en fonction des normes de protection contre le bruit de l'OPB. Leur utilisation est la source de nuisances sonores pour les habitants de l'immeuble, lesquels sont en outre exposés aux bruits provenant de la rue D. particulièrement intenses. La situation diffère ainsi sensiblement du cas publié dans la RVJ 1989 p. 317, invoqué par la demanderesse, qui concernait un bâtiment totalement neuf. Au demeurant, il ne s'agissait pas d'un litige de voisinage, mais d'une action en garantie de la chose vendue. En définitive, seules les exigences minimales sont dès lors applicables en l'espèce.

11. 2. Les performances requises sont classées, d'une part suivant le degré de nuisance et, d'autre part, suivant la sensibilité au bruit des locaux (art. 2.15 SIA 181).

Le degré de nuisance est déterminé sur la base des exemples figurant dans les tableaux inclus dans la norme 181. Une utilisation normale des locaux d'émission, telle celle relative à un séjour, chambre à coucher, cuisine, bain, W.-C., corridor, cage d'ascenseur, cage d'escalier, bureau, correspond à un degré de nuisance modéré.

Le classement de la sensibilité au bruit des locaux de réception dépend de l'utilisation. S'agissant de locaux utilisés pour les activités intellectuelles, pour habiter ou pour dormir (par exemple: séjour, chambre à coucher, studio, bureau), la sensibilité au bruit est qualifiée de moyenne, alors que les locaux utilisés pour des activités essentiellement manuelles, par plusieurs personnes ou pour de courtes périodes, tels qu'un atelier, salle de travaux manuels, salle d'attente, grands bureaux, cantine, cuisine, corridor, correspondent à un degré de sensibilité faible au bruit (art. 2.3 SIA 181).

En l'occurrence, les locaux d'émission sont affectés à une utilisation normale et présentent donc un degré de nuisance modéré au sens de la norme SIA 181. Les locaux de réception correspondent à une sensibilité moyenne au bruit. Il en va de même de la cuisine ouverte, qui ne doit pas avoir un statut différencié de la partie salle à manger. Cette classification est en accord, d'une part, avec l'art. 2 al. 6 let. a OPB, qui n'exclut des locaux dont l'usage est sensible au bruit que les cuisines sans partie habitable, et, d'autre part, avec la nouvelle norme SIA 181/2006 qui range les cuisines habitables dans les locaux moyennement sensibles au bruit. Les experts ont du reste réalisé des mesures dans la cuisine, sans distinguer entre la partie cuisine proprement dite et la partie salle à manger. Sur ce point, la cour se rallie dès lors à l'avis des experts A.-B. et s'écarte de celui de l'expert C.

Compte tenu de la sensibilité moyenne au bruit et du degré modéré de nuisance, la protection contre le bruit doit répondre aux exigences minimales suivantes [les références techniques ne sont pas reproduites dans l'arrêt publié]:

- bruit aérien de l'intérieur (tableau 3.21.3 SIA 181);
- bruit de choc (tableau 3.22.3 SIA 181);
- bruit des équipements techniques et des installations fixes du bâtiment de jour (entre 6 h et 22 h) et de nuit (entre 22 h et 6 h):
- bruits de fonctionnement isolés durant la journée;
- bruits isolés provoqués par l'utilisateur durant la journée;
- bruits de fonctionnement continus pendant la journée et isolés pendant la nuit;
- bruits continus pendant la journée et isolés pendant la nuit provoqués par l'utilisateur;
- bruits continus de fonctionnement pendant la nuit (tableau 3.23.3 SIA 181).

En l'espèce, les experts ont relevé les mesures suivantes :

(...)

À la lecture de ces tableaux, il apparaît que seul le bruit provoqué par l'utilisation du plan de travail de l'îlot central et de l'ameublement de cuisine ainsi que le roulement de la porte de l'armoire coulissante de la chambre des parents excèdent à l'heure actuelle encore les limites autorisées par la loi. Ces résultats sont corroborés par les témoins. Plusieurs connaissances de la demanderesse ont constaté que les bruits provenant de l'appartement du défendeur étaient gênants avant que celui-ci ne prenne des dispositions. Depuis lors, la situation s'est quelque peu améliorée. Lors de l'inspection des lieux, la cour a également perçu nettement des bruits en provenance de la cuisine de Y. Reste à déterminer les mesures à prendre pour supprimer les immissions excessives.

12. La demanderesse conclut à ce que le défendeur recouvre tous ses parquets et carrelages de tapis ou moquettes aux propriétés isolantes.

Une telle mesure est propre à parer aux bruits aériens et aux bruits de choc. Or, comme on l'a vu, les bruits aériens ne causent pas d'immissions excessives et, à la suite des mesures prises par le défendeur en cours de procédure, les bruits de choc ne provoquent plus de nuisances dépassant ce qui est tolérable. La conclusion n° 1.1 doit dès lors être rejetée. Il en va de même des conclusions n°s 1.2 et 1.3. On relèvera en outre que le sol de l'appartement du défendeur est déjà recouvert de parquets et de carrelage, de sorte que la servitude que la demanderesse entend faire inscrire tend en réalité plutôt à obliger tout propriétaire de la PPE de Y. à poser des tapis ou moquettes. Il s'agit cependant d'une obligation de faire qui ne peut être l'objet d'une servitude (art. 730 CC).

De même, l'installation d'un faux-plafond doit garantir que les bruits aériens respectent les exigences accrues de la norme SIA 181. Dès lors que seules les exigences minimales sont applicables, la prétention de la demanderesse tendant à la pose de faux-plafonds dans son appartement doit être rejetée.

13. Pour remédier aux nuisances qui subsistent encore, les experts ont préconisé des mesures à la source. S'agissant du plan de travail, il convient, de l'avis concordant des deux experts, de supprimer les liaisons solidiennes avec le mur. Pour ce faire, il s'agit de démonter les deux plans de travail, de dégarnir le ciment des murs et le carrelage,

puis de poser les plans de travail au moyen de chevilles insonorisantes et de jointoyer au moyen de mastic souple. Pour le plan de travail de l'îlot central, il faut contrôler que la mise en place de caoutchouc a été réalisée correctement, c'est-à-dire sans liens rigides. Si l'hypothèse d'une malfaçon est écartée, il faut poser l'ensemble du meuble sur des appuis souples. En ce qui concerne l'armoire coulissante, il faut soit désolidariser les rails de roulement (en haut et/ou en bas), soit amortir les galets de roulement (mettre en place des butoirs pour atténuer le choc tant lors de l'ouverture que lors de la fermeture). Du point de vue financier, ces assainissements sont acceptables, puisque les experts les ont estimés à quelques milliers de francs.

C'est à tort que le défendeur s'oppose à toute mesure d'assainissement de l'armoire de la chambre des parents au motif que la porte de ladite armoire bute sur un caisson destiné à permettre le passage du canal d'évacuation de la hotte aspirante de la demanderesse. En effet, que le défendeur ait accepté à bien plaisir d'autoriser le passage de cette conduite sur sa partie privative ne l'autorise pas pour autant à occasionner des immissions excessives dans l'unité de PPE de la demanderesse. En l'état, l'utilisation de l'armoire provoque des nuisances sonores excessives. Or, la cour se fonde sur l'état de fait actuel. Elle n'a donc pas à examiner si le défendeur a le droit d'exiger la suppression de la conduite et le cas échéant si, en l'absence du caisson, l'armoire n'occasionnerait plus d'immissions excessives dans l'appartement de la demanderesse.

En définitive, il convient d'ordonner au défendeur de réaliser, dans un délai de deux mois à compter de l'entrée en force du présent jugement, les mesures d'assainissement préconisées par les experts.

14. La demanderesse conclut également à ce que le défendeur soit condamné à maintenir les améliorations déjà exécutées. L'expert A. s'est également inquiété de la pérennité des tapis installés par le défendeur.

Comme déjà rappelé, l'interdiction d'occasionner des immissions excessives résulte déjà de la loi, de sorte qu'en cas de nouvelles nuisances sonores consécutives à un changement d'aménagement de l'appartement du défendeur, la demanderesse serait légitimée à ouvrir à nouveau action. Point n'est dès lors besoin de condamner expressément le défendeur à maintenir les mesures déjà mises en place. Tout au plus peut-on le rendre attentif au fait que les tapis avec sous-couche posés en cours de procédure sont notamment déterminants pour le respect des exigences minimales en matière d'isolation au bruit de choc. Au surplus, nul doute que la menace d'un nouveau procès et des

frais importants qu'il ne manquerait pas d'occasionner retiendra le défendeur de supprimer les mesures qu'il a déjà mises en place spontanément en cours de procédure.