



Absence d'isolant phonique sous carrelage de mes voisins du haut

Par **Traviato**, le **28/04/2014** à **01:36**

Bonjour à tous,

Propriétaire de mon logement, comme mes voisins du dessus (en copro), je subis les nuisances sonores des ces derniers depuis des années. Le carrelage dans tout leur appartement ne comporte pas de couche d'isolant. Ils prétendent que le carrelage a été posé par l'ancien propriétaire (ce dont je doute, puisque je n'ai jamais entendu quelque nuisance que ce soit).

Il faut savoir que mes voisins actuels usent de leur appartement à des fins professionnels : madame est nourrice agréée.

Les objets tombants, les grincements des chaises, l'aspirateur, les bruits de pas, les portes de placards, etc etc résonnent et sont amplifiés et m'incommodent fortement.

Je suis propriétaire depuis 9 ans à présent et sans aucune exagération, je loge chez ma maman ou chez mon ami du fait de cette situation depuis 8 ans ! Mon appartement est donc quasiment inoccupé. Aussi, si au début j'y allais pour récupérer mon courrier, cela fait maintenant 2 ans que j'effectue le transfert de mon courrier chez ma maman.

J'ai essayé de discuter avec mes voisins, leur proposant de leur acheter des patins pour sous leurs chaises (il faut savoir que Monsieur mon voisin est responsable d'un magasin de bricolage...) mais rien n'y fait. Ils sont récalcitrants et de mauvaise foi.

Mes questions :

1. Si effectivement le carrelage a été posé par leur par leur prédécesseur, mes voisins actuels ont ils obligation de mettre en conformité ?
2. Quels sont mes recours ?

3. L'utilisation de leur logement également à titre professionnel est ce un argument qui pourrait joué en ma faveur en cas de recours ?

Je ne souhaite pas vendre mon appartement, j'aimerais enfin me l'approprié comme il se doit. Après presque 10 ans maintenant, il est temps de ne plus me laisser faire !

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Pingouin63**, le **28/04/2014** à **11:06**

Bonjour,

je ne vois pas bien de quelle "mise en conformité" vous parlez.

Hélas, dans un cas de mauvaise isolation, il n'y a pas de solution miracle. Si vous voisin ne veut pas faire de travaux, c'est son droit.

Peut-être pouvez-vous de votre côté envisager de faire poser une couche d'isolation sur votre plafond?

Bonne journée.

Par **georges64**, le **28/04/2014** à **16:25**

Bonjour,

Bien souvent le règlement de la copropriété mentionne le type de revêtement qui doit être utilisé.

Il y a quelques années, j'ai eu connaissance d'un problème similaire dans une résidence. Le copropriétaire victime de la nuisance a mis le problème en justice. L'expert judiciaire a effectué des mesures sur deux appartements ayant le revêtement adéquat. La comparaison des mesures a démontré la nuisance sonore. Après une procédure assez longue et couteuse, le propriétaire a été obligé d'enlever le carrelage, de remettre un revêtement dans les normes phoniques, les travaux suivis par un expert et le remboursement des frais de justice. De quoi réfléchir avant de jouer au bricoleur du dimanche.

Par **Traviato**, le **01/05/2014** à **21:14**

Merci Georges64

Par **moisse**, le **02/05/2014** à **08:15**

Bonjour,

C'est tout à fait la réalité juridique, on ne peut pas changer le revêtement du sol dans n'importe quelles conditions.

Le problème du carrelage rapporté en substitution dans les copropriétés verticales est bien connu.

Par **Lag0**, le **02/05/2014** à **10:10**

Bonjour,

[citation]C'est tout à fait la réalité juridique, on ne peut pas changer le revêtement du sol dans n'importe quelles conditions.

Le problème du carrelage rapporté en substitution dans les copropriétés verticales est bien connu.[/citation]

Reste qu'ici, on ne sait rien de la situation.

Traviato doit vérifier ce qui est dit dans son règlement de copropriété.

Il ne faut pas oublier que les normes d'isolation phonique ont sans cesse évolué depuis quelques années et que l'on ne peut pas demander la même performance à un immeuble ancien qu'à un récent qui, lui, doit répondre aux dernières normes.

Par **moisse**, le **02/05/2014** à **14:41**

On est bien d'accord que cela commence par quelques recherches aussi bien dans le règlement de copropriété qu'auprès du syndic.

Subventionner des patins n'est qu'une dernière extrémité.

Par **Traviato**, le **07/05/2014** à **20:24**

Merci pour vos réponses à tous.

Néanmoins, en réponse à Pingouin63 : les nuisances sonores sont une chose, mais mes voisins du dessus usent de leur logement comme local commercial. L'obligation leur incombe donc de prendre les dispositions nécessaires pour ne pas incommoder le voisinage. En attendant, ma qualité de vie dans mes 4 murs est quasie nulle et mon préjudis certain.

Je ne suis plus en mesure d'occuper mon logement depuis 8 ans !! Et ce uniquement du fait de la mauvaise foi de mes voisins.

Je continue à payer les charges, la vente du logement n'est pas une option du fait de l'évolution du marché immobilier.

Inutile de préciser que cette situation m'exaspère et m'use moralement et physiquement.

Le sommeil est un droit fondamental. Dès lors que je suis dans mon appartement, ce luxe m'est systématiquement interdit.

Par **Lag0**, le **07/05/2014** à **21:23**

[citation]

mes voisins du dessus usent de leur logement comme local commercial. L'obligation leur incombe donc de prendre les dispositions nécessaires pour ne pas incommoder le voisinage. [...]

Le sommeil est un droit fondamental. Dès lors que je suis dans mon appartement, ce luxe m'est systématiquement interdit. [/citation]

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre, vos voisins utilisent leur logement comme local commercial, toute la nuit ???

Par **moisse**, le **08/05/2014** à **10:45**

Bonjour,

Le conseil de relire le règlement de copropriété s'avère des plus utiles, il est rare qu'une activité commerciale soit permise en étages.

Par **Traviato**, le **10/05/2014** à **16:12**

En parlant de sommeil perturbé, je dois préciser que le tintamare commence à 6h30 du matin, lorsque Mme passe l'aspirateur avant que les enfants qu'elle garde n'arrivent. Puis à 7h00, ce sont les incessants jouets en bois ou autres qui sont jetés au sol. Ma chambre à coucher se situe juste en dessous. Le soir, ce sont les propriétaires eux-même qui s'amuse à coeur joie à trainer leur chaises (sans patins) sur le carrelage.

Si déjà, ils savent qu'il n'y a pas d'isolant et que leur comportement incommode, la conclusion va de soit.

L'usage commercial de leur logement est un aspect supplémentaire, mais qui n'enlève rien à la situation globale : la pose non conforme de leur revêtement de sol.

Monsieur étant responsable dans un grand magasin de bricolage de surcroit, l'attitude de ces personnes est d'autant plus désolante et incompréhensible.

Aussi, mon syndic de copropriété reste stoïque à la situation, puisque mes voisins du dessus sont conseillers syndicaux de la copro...

Par **moisse**, le **10/05/2014** à **17:51**

Bonsoir,

L'utilisation des locaux pour garder des enfants n'est pas un usage commercial.

[citation], mon syndic de copropriété reste stoïque à la situation, puisque mes voisins du dessus sont conseillers syndicaux de la copro...

[/citation]

Compte tenu des pouvoirs quasi nuls des membres du conseil syndical, votre syndic ne doit pas être plus impressionné que cela, parce que si vous ne le savez pas, lui est bien au courant par contre.

Mais bis repetita: reprendre le règlement de copropriété, il impose certainement des contraintes en matière de revêtements de sol et surtout en cas de changement de ceux-ci.

Un lien :

<http://www.bruit.fr/>

Par **Lag0**, le **11/05/2014 à 10:34**

[citation]L'usage commercial de leur logement est un aspect supplémentaire, mais qui n'enlève rien à la situation globale : [s]la pose non conforme de leur revêtement de sol[/s]. [/citation]

Bonjour,

Vous n'avez toujours pas indiqué si vous avez une info précise sur cette non conformité ou si c'est simplement un ressenti de votre part.

Pour qu'il y ait non conformité, il faut qu'un règlement (ici le règlement de copropriété), fixe ce qui est autorisé ou interdit et que le logement de vos voisins contrevienne à cette définition.

Dès que vous aurez cette information et pourrez démontrer la non conformité, il suffit de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Ce qui aurait du être fait depuis longtemps, je pense, si vous aviez toutes les cartes en main.

Par **Traviato**, le **20/05/2014 à 14:17**

Bonjour,

Cette non conformité n'est pas uniquement un ressenti. Mes voisins ont confirmé l'absence de couche isolante sous leur carrelage.

Le règlement de copropriété ne stipule pas grand chose dans ce domaine.

Quant à la proposition lors des assemblées générales : seuls les représentants syndicaux sont pris au sérieux et défendus !

Dans ce contexte, les cartes sont donc plus favorables aux contrevenants qu'aux personnes incommodées.

Le droit n'est pas toujours du côté de celui qui a raison, surtout s'il n'a aucun appui malgré le bien fondé de sa requête.

Par **aguesseau**, le **20/05/2014 à 14:25**

bjr,

je prends connaissance de cette discussion en ayant lu rapidement les messages précédents. quand on prétend qu'il y a une non conformité, il faut d'abord indiquer les normes applicables au sujet du litige, en l'espèce s'appliquent les normes applicables lors de la construction de l'immeuble.

ensuite une fois que les normes sont définies, il faut faire intervenir un expert qui mesurera l'isolation phonique existante et indiquera si cette isolation est conforme ou non aux normes applicables.

si vous avez une protection juridique, c'est le moment de l'utiliser.

si vous pensez être la victime de troubles anormaux de voisinage, il vous appartient de les prouver autrement que par de simples affirmations forcément subjectives.

cdt

Par **Lag0**, le **20/05/2014** à **15:49**

[citation]quand on prétend qu'il y a une non conformité, il faut d'abord indiquer les normes applicables au sujet du litige[/citation]

Ce que nous essayons de faire comprendre à Traviato depuis le début.

Un ressenti, fut t-il partagé par les voisins, ne suffit pas.

L'absence d'une couche isolante non plus si vous ne vous référez à aucun texte fixant l'obligation d'une telle couche et en fixant les caractéristiques.