



Interdiction de changer ses sols : clause léonine ?

Par **angoisse**, le **29/09/2017** à **13:36**

Bonjour,

J'ai acheté récemment un appartement vieux de 25 ans "dans son jus", avec des moquettes extrêmement sales que je me suis empressée de faire changer (par un parquet massif collé avec isolation phonique").

Je viens de lire mon règlement de copropriété dont une clause a attiré mon attention, indiquant que "toute modification des revêtements de sols existants est interdite". Dans le même temps, un autre article indique que les revêtements de sols font partie des parties privatives, et un autre que "chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination."

Cela me semble très contestable qu'un règlement de copropriété puisse imposer aux copropriétaires de conserver les sols d'origine, surtout une moquette extrêmement sale et dégradée ! Ainsi, on m'obligerait à vivre dans la crasse ?

(Notez qu'aucune clause complémentaire ne vient amender cette clause en indiquant par exemple que le changement de sol serait possible sous réserve d'accord de l'assemblée générale, ou en cas de performance isolante au moins équivalente...)

D'après moi, cette clause est léonine et doit donc être réputée comme non écrite : qu'en pensez-vous ?

Si tel est bien le cas, mon analyse est que je ne suis pas en tort vis à vis du règlement de copropriété, du moins pas sur la base de cet article. Eventuellement pourrais-je l'être si,

d'aventure, mon changement de revêtement avait entraîné une baisse de l'isolation phonique, mais sur la base de l'article interdisant de "compromettre la tranquillité de l'immeuble".
Confirmez-vous svp ?

Par **amajuris**, le **29/09/2017** à **13:57**

bonjour,
cette clause existe dans certains règlement de copropriété, elle permet d'éviter que la modification du revêtement de sol dégrade l'isolation phonique entre les étages, si par exemple vous remplacez par la moquette ou le parquet existant par du carrelage.
je ne pense pas que votre R.C interdise le remplacement de la moquette existante par une autre moquette puisque votre R.C parle de modification de revêtement et non de remplacement à l'identique.
si effectivement vos voisins du dessus se plaignent de bruits qu'ils n'avaient pas auparavant, ils pourront prétendre que la modification que vous avez effectuée sans accord de l'A.G. a compromis la tranquillité de l'immeuble.
un RC est un contrat entre les copropriétaires et il fait loi entre les parties.
salutations

Par **Lag0**, le **29/09/2017** à **14:02**

Bonjour,
[citation]Cela me semble très contestable qu'un règlement de copropriété puisse imposer aux copropriétaires de conserver les sols d'origine, surtout une moquette extrêmement sale et dégradée ! Ainsi, on m'obligerait à vivre dans la crasse ? [/citation]
Je ne sais pas si c'est de l'humour ou si vraiment vous n'avez pas compris cette clause ?
On ne vous demande pas de conserver éternellement la moquette d'origine, mais de ne pas changer le type de revêtement, donc pas de parquet, carrelage, etc...

Par **morobar**, le **29/09/2017** à **15:50**

Bonjour,
Par ailleurs une disposition est qualifiée de léonine dans les conventions établies entre commerçants.
Ici on évoquera plutôt une disposition abusive.

Par **goofyto8**, le **29/09/2017** à **17:17**

je pense que, si un nouveau copropriétaire a des allergies à cause des moquettes, le règlement intérieur ne peut pas l'empêcher de mettre un parquet ou un carrelage.

Par **morobar**, le **29/09/2017** à **17:33**

Je ne suis pas de cet avis pour un carrelage.

Mais effectivement poser un parquet flottant ne me parait pas être une grosse entorse au RC.

Par **amajuris**, le **29/09/2017** à **18:00**

goofyto08,

bien sur que si, le RC doit s'appliquer même si l'acquéreur a des allergies, car le RC est un contrat que vous acceptez en achetant un bien dans une copropriété.

il appartient à l'acquéreur de vérifier si son futur bien correspond à ses besoins.

l'article 9 alinéa premier de la loi 65-557 précise:

" Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il 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.**"

Par **morobar**, le **29/09/2017** à **18:07**

Ce n'est pas faire une entorse en posant un parquet flottant sur un tapis conforme au RC.

Par **amajuris**, le **29/09/2017** à **18:32**

ce sont les voisins qui détiennent la réponse, si personne ne dit rien, cela signifie qu'il n'y a pas eu diminution de l'isolation phonique.

dans le cas contraire, le ou les voisins pourront contester les travaux.

Par **morobar**, le **29/09/2017** à **18:36**

Non pas du tout.

Ce n'est pas changer la nature du revêtement que de rajouter 4 couches de moquette ou une couche de parquet flottant, un tapis persan, une peau d'ours ou une natte en raphia.

Par **goofyto8**, le **29/09/2017** à **20:03**

De toute manière le règlement de copropriété n'est applicable que pour les parties communes. Tout propriétaire étant en droit de refuser l'accès à son logement et donc de permettre de vérifier quoi que ce soit, relativement aux travaux réalisés à l'intérieur

Par **angoisse**, le **29/09/2017** à **20:09**

Le français est une langue exacte : "toute modification DES REVETEMENTS de sols EXISTANTS est interdite" veut bien dire ce que ça veut : les revêtements existants lors de mon entrée dans les lieux, ce sont bien une moquette datée de 25 ans.

Si la volonté du règlement avait été d'interdire de remplacer la moquette par un autre type de revêtement qu'une nouvelle moquette, il aurait fallu indiquer "toute modification DE LA NATURE des revêtements de sols existants est interdite". Ce n'est pas la même chose. Et ce n'est pas ce qui est écrit.

Faut-il extrapoler ce que dit le texte et préjuger de la volonté des parties il y a 25 ans.

En outre, même formulée ainsi la clause aurait été contestable car le règlement de copropriété est-il fondé à "légiférer" sur des choses hors son domaine de compétence à savoir, la gestion des biens collectifs ou la destination de l'immeuble ?

Après tout, si je met un revêtement bien isolé phoniquement, voire davantage que l'ancienne moquette, à quel titre cela porrte-t-il atteinte aux droits à la santé ou à la sécurité des autres copropriétaires ??

Voici un extrait d'un arrêt de la cour de Cassation : "Rappelons que l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il 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 ».

L'article 8 alinéa 2 du même code ajoute que « Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ».

Pour apprécier si une clause limitant les droits des copropriétaires est ou non valable, il faudra vérifier si, dans le cas considéré, la destination de l'immeuble justifie ou non la restriction aux droits des copropriétaires formulée par le règlement."

Dans une autre affaire, le règlement de copropriété disposait que "les carrelages, dallages, parquets, moquettes et en général tous les revêtements de sol sont des parties privatives", ajoutant que chacun des copropriétaires avait le droit d'en jouir, "à condition de se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété" notamment. Or, le règlement prévoyait la nécessité d'obtenir l'autorisation du syndic pour modifier ces mêmes revêtements. Selon les magistrats de la cour -d'appel de Lyon, cette clause n'était "aucunement justifiée par la destination de l'immeuble et constitue une restriction aux droits des copropriétaires qui doivent pouvoir user et jouir librement des parties privatives". Et la cour de préciser qu'elle devait être réputée non écrite (CA de Lyon du 5 septembre 2006, n° 05/02460).

Ce dernier arrêt ne fait-il pas jurisprudence en annulant une clause exigeant de consulter le syndic avant de changer ses revêtements de sol ? Que dire alors dans le cas, comme le mien, où cette possibilité n'est même pas évoquée (ni celle de consulter l'assemblée générale), le changement étant purement et bonnement "interdit" ?!

L'article que j'ai lu évoquant ce cas concluait d'ailleurs par "Si vous constatez la présence

d'une telle clause dans votre règlement, vous n'avez pas besoin de demander au juge son annulation. Tout se passe comme si cette clause n'existait pas, vous êtes donc en droit de l'ignorer."

Qu'en pensez-vous ?

Par **amajuris**, le **29/09/2017 à 20:20**

j'en pense que si vous respectez la condition exprimée dans l'article 9 alinéa premier de la loi 65-557, vous ne risquez rien.

Par **angoisse**, le **29/09/2017 à 20:29**

@amajuris

De mon point de vue, l'article 9 alinéa premier de la loi 65-557 ne justifie nullement de m'interdire de changer mes revêtements de sol dans mes parties privatives.

Il ne peut que m'interdire de dégrader l'isolation phonique entre chez moi et mon voisin. Mais je pense que telle que formulée, la clause interdisant purement et simplement de changer le revêtement de sol existant excède largement la protection légitime des droits des autres copropriétaires, puisque :

> un changement de revêtement de sol par un autre, quel qu'il soit est ici simplement interdit, sans possibilité même de recours.

> quand bien même il interdirait simplement un changement de la nature des sols, cela serait encore abusif, dans la mesure où les autres copropriétaires ne sont pas fondés à intervenir dans mes choix esthétiques dans mes locaux privés, mais seulement à défendre leur droit à un environnement sonore non dégradé par mon fait. De mon point de vue, une clause interdisant de remplacer son revêtement existant par un autre (quel qu'il soit) dégradant l'isolement phonique serait parfaitement légal. Mais pas telle qu'elle est ici formulée.

Par **angoisse**, le **29/09/2017 à 20:43**

@amajuris : les voisins pourraient éventuellement contester mes travaux mais :

1/ pas sur la même base juridique : non pas en m'accusant de n'avoir pas respecté la clause du règlement de copropriété interdisant de changer ses revêtements de sols (puisque cette clause abusive doit être réputée non écrite), mais sur la base de celle interdisant de nuire aux droits des autres copropriétaires et à la tranquillité de l'immeuble.

2/ il leur faudra alors prouver il me semble

> la dégradation phonique

> et qu'elle serait liée (d'après eux), à mon changement de sol (rien n'est moins sûr :

l'appartement était inoccupé depuis plusieurs années, et auparavant encore occupé par une

seule vieille dame malade. Donc ils ont l'habitude de n'avoir aucun bruit. Désormais occupé "normalement" par plusieurs personnes - c'est un F4, cela fait forcément plus de bruit mais sans excéder pour autant les troubles "normaux" de voisinage, a fortiori dans un immeuble ancien donc mal isolé d'origine).

Qu'en pensez-vous ?

Par **Lag0**, le **30/09/2017** à **11:23**

[citation]Le français est une langue exacte : "toute modification DES REVETEMENTS de sols EXISTANTS est interdite" veut bien dire ce que ça veut : les revêtements existants lors de mon entrée dans les lieux, ce sont bien une moquette datée de 25 ans.

Si la volonté du règlement avait été d'interdire de remplacer la moquette par un autre type de revêtement qu'une nouvelle moquette, il aurait fallu indiquer "toute modification DE LA NATURE des revêtements de sols existants est interdite". Ce n'est pas la même chose. Et ce n'est pas ce qui est écrit.

Faut-il extrapoler ce que dit le texte et préjuger de la volonté des parties il y a 25 ans.

En outre, même formulée ainsi la clause aurait été contestable car le règlement de copropriété est-il fondé à "légiférer" sur des choses hors son domaine de compétence à savoir, la gestion des biens collectifs ou la destination de l'immeuble ?

Après tout, si je met un revêtement bien isolé phoniquement, voire davantage que l'ancienne moquette, à quel titre cela porrte-t-il atteinte aux droits à la santé ou à la sécurité des autres copropriétaires ?? [/citation]

Et bien...

Pourquoi venez-vous sur ce forum ? Vous ne cherchez pas des réponses à vos questions, mais juste que l'on vous confirme vos idées !

Nous connaissons très bien cette clause qui est (était) assez courante dans les RC. Et sa substance est bien celle que nous avons tenté de vous expliquer.

Il n'a jamais été question de vous obliger de conserver la même moquette durant des siècles, enfin !!!

Simplement, à l'époque, c'était le seul type de revêtement qui garantissait le mieux la tranquillité des voisins du dessous. En particulier pour les bruits de pas des "talons aiguilles"...

Il faut bien avoir à l'idée que les constructions anciennes ne présentaient pas des qualités d'insonorisation performantes. Dans les vieux immeubles parisiens, un carrelage, par exemple, est un enfer pour le voisin du dessous lorsque "madame" se promène avec ses talons, sans parler des jeunes enfants qui laissent tomber leurs billes à longueur de journée.

Par **amajuris**, le **30/09/2017** à **12:13**

tous les intervenants sont d'accord pour vous dire que vous pouvez modifier le revêtement de

vosre sol tant que vous ne dégradez pas l'isolation phonique.
en cas de litige avec voisins, des experts acousticiens peuvent mesurer l'isolation phonique existante et déterminer si vos travaux ont dégradé ou pas cette isolation. pour vérifier si vous respectez l'article 9 alinéa premier de la loi 65-557.

Par **angoisse**, le **30/09/2017** à **13:03**

@amatjuris : il n'y a pas consensus non, LagO ne semble pas d'accord avec nous...

> Soit la clause indiquant qu'il m'est interdit de changer mes revêtements de sols est valable (qu'on le comprenne comme les revêtements eux-mêmes comme je le lis, ou comme leur nature comme l'interprète LagO) : dans ce cas, quand bien même j'aurais amélioré les performances acoustiques avec un parquet hautement isolé, je suis en tort puisque je n'ai pas respecté mes obligations contractuelles. Et le plaignant n'aura rien de plus à prouver. C'est semble-t-il l'analyse de LagO.

> soit elle n'est pas valable. Mais le plaignant pourra alors s'appuyer sur une autre clause, dont je ne conteste nullement la validité, indiquant que "chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble de ses parties privatives à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre (...) la tranquillité de l'immeuble". Il faudra alors qu'il prouve que mon changement de sol aurait dégradé l'isolation de sol, ce qui ne va pas de soi. C'est semble-t-il votre analyse (et la mienne).

Par **angoisse**, le **30/09/2017** à **13:11**

LagO : manifestement, ce débat réveille chez vous des souvenirs pénibles de nuisance de voisinage (ou peut-être même une situation actuelle?) ! Inutile pour autant de perdre votre sang-froid et votre courtoisie svp :). Je précise d'ailleurs que je vis aussi à Paris et ai aussi eu l'expérience d'enfants jouants aux billes le dimanche matin au-dessus de ma chambre à coucher, je sais comme c'est agréable...

Je viens ici pour débattre de mon analyse, oui. N'est-ce pas l'objet d'un forum ? Mais si vous n'êtes pas d'accord avec elle, je vous serais reconnaissante (vraiment) si vous pouviez la contredire en indiquant vos sources juridiques svp. Si les causes des conflits et les lois étaient toujours évidentes, il n'y aurait pas jugements d'appel contredisant la 1ère instance, et encore moins de cassation, non ?

Par **Lag0**, le **30/09/2017** à **14:06**

[citation]Je viens ici pour débattre de mon analyse, oui. [/citation]

Non !

Vous venez présenter votre version et n'acceptez d'entendre que ceux qui vous disent que vous avez raison, c'est différent d'un débat.

[citation]manifestement, ce débat réveille chez vous des souvenirs pénibles de nuisance de voisinage (ou peut-être même une situation actuelle?) ! Inutile pour autant de perdre votre sang-froid et votre courtoisie svp :).[/citation]

Je ne vois pas où je perds sang-froid et courtoisie ? Et non, cela ne réveille rien du tout chez moi. Chez moi, c'est une maison individuelle en plein milieu d'une forêt à la campagne !

[citation]Mais si vous n'êtes pas d'accord avec elle, je vous serais reconnaissante (vraiment) si vous pouviez la contredire en indiquant vos sources juridiques svp.[/citation]

Il me semble que tous les éléments vous ont été apportés dans ce sujet. L'importance du RC qui est un contrat que vous avez accepté de signer en achetant dans cette copropriété en particulier.

La substance de cette clause que vous mettez en doute.

Et l'actualisation possible de cette clause (en quelques dizaines d'années, les matériaux d'insonorisation ayant nettement progressé).

A mon sens, le mieux serait de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, une modification de votre RC si les autres copropriétaires y sont favorables. Mais cela aura un cout...

Par **morobar**, le **30/09/2017** à **15:17**

Si je peux apporter mon grain de sable, je suis à 100% d'accord avec @Lago, qui ne s'est montré ni agressif ni discourtois soit dit au passage.

Le changement d'un revêtement de sol comme de la moquette par un carrelage va forcément nuire aux voisins (parfois sur plusieurs étages) du dessous.

Comme je l'indiquais, un parquet flottant pourrait faire l'affaire sans dégrader l'environnement sonore du secteur.

Par **lebon voisin**, le **04/10/2017** à **23:16**

Pour faire suite au message de morobar, les parquets stratifiés peuvent très bien se poser sur du feutre ou même sur une vieille moquette, si celle-ci est à poils courts.

Je l'ai fait, il y a déjà vingt ans sur un vieux tapis colle sur le ciment. Après avoir posé une pièce de mon appart, j'ai demandé au voisin de dessous s'il entendait nos pas, après sa réponse négative, j'ai posé le parquet dans toutes les pièces je n'ai jamais eu de réclamation par la suite.

Par **wolfram2**, le **05/10/2017** à **16:08**

Bonjour

Si personne ne l'a encore fait, je vous suggère de vous porter sur legifrance.gouv.fr vous choisissez la jurisprudence judiciaire, vous pouvez alors consulter les arrêts soit de la cour de cassation, soit de certaines cours d'appel dont Paris et Versailles.

Par la recherche experte, vous pouvez combiner quelques mots clés p.ex copropriété et

revêtement de sol. Vous lisez les arrêts dont les références vous sont données entre les dates que vous avez définies. J'en ai même trouvé un psychorigide qui concluait au démontage du plancher qui avait été posé et retour à la moquette.

De toute manière, je vous recommande de contacter le conseil syndical. Vous n'êtes certainement pas seule à être confrontée à ce pb. Une voie possible serait de faire voter en AG la résolution selon laquelle le revêtement pourrait être remplacé par un présentant les mêmes qualités d'isolation phonique et thermique. Selon les niveaux de consensus préalablement recueillis par questionnaire vous envisagez ou non la modif du rglmt de copro. Voire même, si le rglmt de copro est dépassé, ce qui est à peu près sur, vous lancez le lobbying sur la nécessité de le mettre en conformité avec la loi de 1965 et le décret de 1967 définissant pour l'essentiel le statut de la copro. Et vous profitez de l'opportunité pour modifier la clause relative au revêtement de sol. L'Association des Responsables de Copro vous permettra au meilleur coût de modifier ce rglmt de copro.

Ou vous posez votre plancher, vous faites des prières pendant 10 ans dans l'espoir que personne ne réagisse et à l'issue, vous arguez de la prescription (à vérifier).

Cordialement.....wolfram