



Isolation phonique non conforme au règlement de copropriété

Par **Hubert75**, le **05/03/2014** à **15:50**

Bonjour,

Je suis locataire à titre gratuit d'un appartement dont mes parents sont propriétaires.

Le propriétaire de l'appartement au dessus du mien a remplacé le revêtement au sol initial (épaisse moquette) par un parquet doté d'une isolation phonique insuffisante.

Or, le règlement de copropriété spécifie que la nouvelle isolation phonique doit avoir des caractéristiques au moins égales à celle d'origine.

Aussi, ai-je demandé au syndic de copropriété qui a constaté de visu le défaut d'isolation du parquet de demander au propriétaire de rétablir cette isolation phonique. Le propriétaire a accepté en déclarant qu'il allait poser une moquette par dessus le parquet. Cependant, sa locataire s'oppose à l'installation de cette moquette prétextant qu'elle s'était engagée à louer un appartement avec parquet et non pas avec moquette sans quoi elle n'aurait pas signé le bail et que, de plus, un des membres de sa famille souffrirait d'allergies donc ne supporterait pas la moquette. D'où mes questions :

Un locataire peut-il s'opposer à une décision du syndic de copropriété concernant la remise aux normes phoniques de l'appartement alors que le propriétaire l'a accepté ?

Et si le locataire n'a pas le droit de s'y opposer comment le contraindre en respectant le cadre juridique ? Est-ce au syndic, au propriétaire de l'appartement, à moi (voisin du dessous !) ou à mon propriétaire d'entamer une éventuelle procédure juridique ? Et qui doit en supporter les frais (le syndic , moi ?) ?

Merci pour vos réponses.

Par **aguesseau**, le **05/03/2014** à **16:14**

bjr,

il appartient au copropriétaire bailleur de régler ce problème avec son locataire ni à vous en tant que locataire, ni au syndic qui n'a aucun lien avec le locataire..

ce n'est pas une décision du syndic mais l'application du règlement de copropriété auquel doit se soumettre le bailleur.

si cela ne convient pas au locataire, il doit partir puisque le règlement de copropriété s'impose au locataire et il ne peut pas s'opposer à l'application du règlement de copropriété.

l'article 7 de la loi 89-462 sur les rapports locatifs précise bien:

Le locataire est obligé :

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

cdt

Par **Hubert75**, le **05/03/2014** à **16:56**

Merci aguesseau pour votre réponse si rapide.

Si je me mets à la place de la locataire ou du propriétaire (s'il n'était plus favorable aux travaux), je vois 3 objections qu'ils pourraient utiliser :

1) dans l'article 7 de la loi 89-462, il est fait mention des travaux d'amélioration de la performance énergétique mais pas de ceux liés au rétablissement d'une isolation phonique défaillante. Comment répondre ?

2) Ils peuvent prétendre que j'exagère la gêne occasionnée et que l'isolation phonique est en fait suffisante et ne nécessite pas de travaux. Quel recours ?

3) Dernier cas, le propriétaire est d'accord pour effectuer les travaux nécessaires mais la locataire refuse l'accès de son appartement (ce qui s'est déjà produit). Dans ce cas le propriétaire n'a pas été pro-actif pour poursuivre sa locataire. Pour lui c'était le prétexte de ne pas avoir à engager de frais ! Et il m'a dit : "J'ai fait venir 2 métreurs pour obtenir des devis. Mais elle a refusé tout rendez-vous. Je ne peux pas forcer son domicile d'autant que cela nécessite de vider ses meubles avant de les déplacer pièce par pièce pour pouvoir poser la moquette donc plusieurs rendez-vous etc"

Donc, comment contraindre la locataire dans un cadre juridique alors que le propriétaire est finalement bien content de s'arrêter à son refus ? Et à qui revient-il de la contraindre juridiquement puisque son propriétaire fait défaut ?

Cordialement