

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS  
Pôle 4 - Chambre 1  
ARRÊT DU 16 NOVEMBRE 2018

Numéro d'inscription au répertoire général : No RG 17/04447

Décision déferée à la Cour : Jugement du 10 Janvier 2017 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG no 15/12460

**APPELANTE**

Madame Christine Y...  
Demeurant [...]

Représentée et Assistée par Me Nicolas Z... de la SELARL Cabinet Z..., avocat au barreau de PARIS, toque : D1042

**INTIMÉES**

SA IGREC INGENIERIE prise en la personne de son président domicilié [...]  
SIRET No: 784 564 197 00035

Représentée par Me Bruno A..., avocat au barreau de PARIS, toque : D0125  
Substitué à l'audience par Me Dalila B..., avocat au barreau de PARIS, toque : D0125

SAS BREZILLON  
Intimée provoquée  
Siège social au [...]  
SIRET No: 925 520 108 00182

Représentée et assistée par Me Mariam C... de la SCP HOURBLIN C..., avocat au barreau de PARIS, toque : J017

SAS CDB ACOUSTIQUE prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette  
qualité audit siège  
Intimée provoquée  
Sis [...]  
No SIRET : 424 887 834 00028

DÉFAILLANTE

SARL SOL TEC prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit  
siège  
Intimée provoquée  
Sis [...]  
No SIRET : 381 816 818 00045

#### DÉFAILLANTE

SARL BECARRE La société BECARRE intervient en lieu et place de la SNC BECARRE  
INVESTISSEMENTS radiée au 23 mars 2015 (RCS Paris 490 906 583)  
Siège social au [...]  
No SIRET : 421 044 504 00049

Représentée par Me Amélie D... de la SELARL SIMON ASSOCIES, avocat au barreau de  
PARIS, toque : B0307  
Substitué à l'audience par Me Elise E..., avocat au barreau de PARIS, toque : B0307

#### COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a  
été débattue le 10 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé,  
devant Mme Christine BARBEROT, Conseillère, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Claude CRETON, Président  
Mme Christine BARBEROT, Conseillère  
M. Gilles F...

Greffier, lors des débats : Mme Nadia TRIKI

#### ARRÊT :

##### - DÉFAUT

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement  
avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure  
civile.

- signé par M. Claude CRETON, Président et par Mme Nadia TRIKI, Greffière à laquelle la  
minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

#### FAITS ET PROCÉDURE

Par acte authentique du 17 octobre 2008, la SNC Becarré-Lebas-Choron a vendu en l'état

futur d'achèvement à Mme Christine Y... le lot no 14 (logement no 8) de l'état de division d'un ensemble immobilier en copropriété sis [...], soit un appartement au 2e étage, au prix de 530 000 €. Sont intervenus dans les travaux de réhabilitation la société IGREC ingénierie, maître d'oeuvre, Brezillon, entrepreneur général, CDB acoustique, contrôleur acoustique, SOL TEC, réalisateur du lot parquet.

Le procès-verbal de livraison du 1er juin 2010 fait état de réserves. Par lettre du 29 juin 2010, Mme Y... a dénoncé au vendeur un défaut ayant trait à l'isolation acoustique de l'appartement. Le 6 juillet 2010, la société CDB acoustique a réalisé à la demande du vendeur un contrôle acoustique de certains logements de l'ensemble immobilier, concluant à des mesures conformes à l'arrêté du 30 juin 1999. Par acte d'huissier de justice du 11 janvier 2012, la SARL Becarré investissements, venant aux droits de la SNC Becarré-Lebas-Choron, a assigné Mme Y... en paiement du solde du prix devant le Tribunal d'instance du 9e arrondissement de Paris. Ce Tribunal a ordonné une expertise qui a été réalisée par M. Alexandre G... lequel a déposé son rapport le 17 novembre 2014. L'expertise avait été rendue opposable aux sociétés IGREC ingénierie, Brezillon, CDB acoustique, et SOL TEC. Par jugement du 10 juillet 2015, le Tribunal d'instance a décliné sa compétence au profit du Tribunal de grande instance de Paris.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 10 janvier 2017, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- condamné Mme Y... à payer à la société Becarré investissements la somme de 5 300 €
- dit que cette somme serait assortie des intérêts conventionnels fixés à 1% par mois de retard à compter du 26 octobre 2010,
- ordonné la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil,
- condamné Mme Y... aux dépens comprenant les frais de l'expertise judiciaire,
- ordonné l'exécution provisoire,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes.

Par dernières conclusions du 24 mai 2017, Mme Y..., appelante, demande à la Cour de :

- vu les articles 1134 du Code civil et 700 du Code de procédure civile :
- infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau :
- débouter la société Becarré de toutes ses demandes,
- à titre reconventionnel :
- condamner la société Becarré à lui payer les sommes de : 10 226,85 € au titre des travaux d'isolation phonique qu'elle a fait réaliser, 2 937,48 € d'expertise judiciaire, 1 794 € au titre de l'expertise amiable, 26 500 € à titre de dommages-intérêts,
- condamner la société Becarré à lui payer la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 20 juin 2017, la SARL Becarré, venant aux droits de la société Becarré investissements, prie la Cour de :

- vu les anciens articles 1134, 1154 du Code civil, les articles 1792 du Code civil, L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation,
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- débouter Mme Y... de ses demandes,
- à titre subsidiaire :
- condamner la société IGREC ingenierie, sur appel provoqué, à la garantir de toute condamnation,
- en tout état de cause, condamner Mme Y... à lui payer la somme de 15 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 24 septembre 2018, la SA IGREC ingenierie, intimée sur l'appel provoqué de la société Becarré, demande à la Cour de :

- vu les articles 1792, 1382 (ancien) du Code civil :
- à titre principal :
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- débouter la société Becarré et toute autre partie, des demandes formées contre elle,
- à titre subsidiaire :
- condamner in solidum les sociétés Brezillon, CDB acoustique et SOL TEC à la relever et garantir indemne de toute condamnation,
- condamner tous succombants à lui payer la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 27 septembre 2017, la SAS Brezillon, intimée sur l'appel provoqué de la société IGREC ingenierie, demande à la Cour de :

- vu le rapport d'expertise, constater que M. G... ne retient aucun grief contre elle,
- en conséquence, débouter la société IGREC ingénierie de son appel en garantie formé contre elle,
- condamner la société IGREC ingénierie à lui payer la somme de 1 500 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

La SAS CDB acoustique, assignée à personne habilitée à recevoir l'acte, et la SARL SOL TEC, assignée en l'étude de l'huissier de justice, intimées sur l'appel provoqué de la société IGREC ingenierie, n'ont pas constitué avocat.

## SUR CE, LA COUR

Les moyens développés par Mme Y... au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

A ces justes motifs, il sera ajouté, sur la demande du vendeur en paiement du solde du prix, que l'expert judiciaire, qui avait pour mission de dire si la société Becarré s'était abstenue, comme il était allégué par Mme Y..., de satisfaire à ses obligations légales, réglementaires et contractuelles en matière d'isolation phonique et si l'appartement pouvait, à cet égard, être considéré comme impropre à sa destination, a conclu qu'il apparaissait, à la suite des mesures, "que le logement de Mme Y... était conforme aux exigences réglementaires en matière d'isolation acoustique au bruit de chocs (arrêté du 30 juin 1999)", que, cependant, les mesures inopinées avaient montré l'existence d'une gêne incontestable et qu'il "aurait, donc, été

nécessaire de prendre des précautions supplémentaires pour améliorer l'isolation au bruit d'impact au-delà du strict respect réglementaire", M. G... ajoutant que, si le terme de "caractère impropre à sa destination" lui semblait exagéré, il n'en demeurerait pas moins que la jouissance de l'appartement était "largement entamée lors des périodes de marche dans l'appartement du dessus".

Il résulte de ce rapport que l'isolation phonique du logement vendu à Mme Y... respecte les normes réglementaires auxquelles seules le contrat se réfère. Si la plaquette publicitaire vante la construction dans "un écrin de verdure et de calme,"(...) "sans aucune nuisance sonore", c'est parce que les appartements donnent "sur des jardins privés", de sorte qu'il ne peut être déduit de ces assertions aucun engagement du promoteur à une isolation phonique interne du bâtiment d'une qualité supérieure aux exigences réglementaires minimales, Mme Y... ne se plaignant pas de nuisances sonores en provenance de la ville, mais de bruits provoqués par l'occupation de l'appartement situé au-dessus du sien. Ainsi, aucune faute n'est établie à l'encontre de la société Becarré qui n'a pas promis à son acquéreur une absence de bruits de voisinage au sens du décret no 2006-1099 du 31 août 2006, .

En conséquence, le vendeur n'ayant pas failli à ses obligations, Mme Y... est, d'une part, redevable du solde du prix, d'autre part, non-fondée en sa demande reconventionnelle. Par suite le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions.

La solution donnée au litige emporte le rejet de la demande, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, de Mme Y....

L'équité ne commande pas qu'il soit fait droit aux autres demandes fondées sur l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne Mme Christine Y... aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE

LE PRÉSIDENT