



Mauvaise isolation phonique : Appartement en location

Fiche pratique publié le 19/05/2021, vu 3998 fois, Auteur : [Dis-Moi Mon Droit](#)

Un bref panorama des principales règles à connaître, que l'on soit locataire ou propriétaire, lorsque l'on est confronté à des problématiques liées à une mauvaise isolation phonique.

La mauvaise isolation phonique est un défaut fréquent qui se rencontre essentiellement dans les logements anciens, puisque rappelons que les constructions ne sont soumises au respect d'une réglementation en matière d'isolation acoustique que depuis 1970 et que les normes acoustiques des réglementations avant 1996 n'étaient pas très précises.

Voici un bref panorama des principales règles à connaître, que l'on soit locataire ou [propriétaire](#), lorsque l'on est confronté à des problématiques liées à une mauvaise isolation phonique.

L'isolation phonique d'un logement donné à bail ne constitue pas un critère décence

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement répondant à des caractéristiques minimum de décence. Ces caractéristiques de décence sont définies par le décret du n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Or, le niveau d'isolation phonique d'un logement ne fait pas partie des caractéristiques de décence auquel un logement en location doit répondre.

En d'autres termes, un logement qui présente d'importants défauts d'isolation phonique, ce qui est souvent le cas des logements « anciens », que ce soit au niveau des fenêtres vis-à-vis des bruits extérieurs ou des murs vis-à-vis des bruits des logements voisins, ne sera pas considéré comme un logement indécents. Un locataire ne pourra donc pas obliger son propriétaire à réaliser des travaux pour remédier à la mauvaise isolation phonique du logement qu'il loue.

Les obligations qui pèsent sur les propriétaires d'immeuble situés dans des zones de bruits en matière d'isolation phonique

L'obligation d'information à la charge du propriétaire- bailleur

En matière de bruit, la seule obligation qui pèse sur le propriétaire à l'égard de son locataire est une obligation d'information et seulement lorsque l'immeuble se trouve dans une zone de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports.

En effet, l'article L.112-11 du code de l'urbanisme prévoit que « *le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ce bien.*

»

Depuis le 1er juin 2020, le bailleur est tenu, en plus, de remettre au locataire lors de la signature du bail ou de son renouvellement, un document comportant l'indication claire et précise de la zone d'exposition au bruit des aérodromes ainsi que l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit et la mention de la possibilité de le consulter à la mairie de la commune où est situé l'immeuble (*article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*).

Toutefois, la loi a prévu que le locataire ne peut pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative. (*article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*).

L'obligation de faire des travaux d'isolation phonique à l'occasion d'importants [travaux de rénovation](#)

Depuis le 1er juillet 2017, lorsque le propriétaire de bâtiments existants (ou le syndicat des copropriétaires dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété) qui se situent dans :

- une zone de dépassement des valeurs limites des cartes de bruit stratégiques des infrastructures routières et ferroviaires (cartes «c») ou;
- dans une zone de bruit d'un plan de gêne sonore d'un aéroport, entreprend d'importants travaux de rénovation, tels que le remplacement des fenêtres ou des portes donnant sur l'extérieur pour améliorer la performance énergétique, un ravalement important de la façade ou la rénovation d'une toiture donnant directement sur des pièces de vie, les fenêtres et la toiture doivent respecter obligatoirement des performances acoustiques minimum et les travaux d'isolation thermique entrepris ne doivent en aucun cas avoir pour effet de réduire l'isolation aux bruits extérieurs des pièces principales (*article R.111-23-4 du code de la construction et de l'habitation*).

Les seuils de performances acoustiques à respecter sont définis par l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants.

Les aides financières pour réaliser des travaux d'isolation phonique

Les aides financières par le biais des aides accordées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique

Comme le précise le Centre d'information sur le Bruit sur son site internet, « *beaucoup de matériaux présentent à la fois des qualités thermiques et des qualités acoustiques et répondent donc à cette double exigence : fenêtres Acotherm, doublages thermo-acoustiques des murs...* »

Par conséquent, si des travaux d'isolation phonique permettent à la fois d'améliorer la performance énergétique du logement, il sera possible de bénéficier d'une aide financière indirectement par le biais des aides accordées en matière de travaux de performance énergétique : [Ma prime renov](#), crédit d'impôt pour la transition énergétique, TVA à taux réduit, aides de l'ANAH.

Les aides financières pour les riverains d'aéroports

Il existe une aide à l'insonorisation qui est financée par la Taxe sur les Nuisances Sonores Aériennes (TNSA) payée par les compagnies aériennes.

L'attribution de cette aide est soumise à des conditions, notamment des conditions de situation du bien par rapport à l'aéroport, et représente 80 % du montant des prestations réellement exécutées (travaux et études acoustiques préalables) ou 95 % s'il s'agit d'une opération groupée.

Lire tous nos articles [ici](#).