



isolation acoustique - logement neuf - recommandé non suffisant ?

Par **Laureth**, le **28/04/2021** à **15:55**

Bonjour,

Nous avons acheté un appartement en VEFA avec garantie parfait achèvement.

Etant dérangés par les bruits des voisins du dessus, nous avons fait procéder à des tests d'isolation acoustiques par une société agréée. Lesdits tests ont relevé une non conformité et une conformité avec seuil de tolérance.

Nous avons donc envoyé juste avant les 1 an post-remise des clefs, un recommandé en AR avec une copie des tests au promoteur en lui demandant de procéder à la mise au norme du logement et de rembourser la facture des tests.

Comme le promoteur ne veut rien entendre, nous avons consulté un avocat. Il nous a appris que, contrairement à ce que nous pensions, le recommandé ne suffisait pas, que nous aurions dû faire une procédure en justice dans cette première année après la remise des clefs, et qu'il était trop tard.

Nous avons pourtant lu partout qu'un recommandé accompagné de la "preuve" du désordre était suffisant.

De ce fait, nous nous retrouvons dans l'embaras avec une facture de 1300€ payée par nos soins et un promoteur qui ne veut rien faire. Savez-vous si des recours sont encore possibles ?

Merci !

Par **Parisien420**, le **28/04/2021** à **18:04**

Bonjour,

Plusieurs remarques sur votre message :

- La Garantie de Parfait Achèvement se termine au bout d'une année après la réception de l'ouvrage, et non de la remise des clés (livraison). Toutes les garanties (achèvement,

biennale, décennale) courent à partir de cette date, souvent antérieure à celle de la livraison. Donc, c'est le 1er point à vérifier puisque vous précisez que vous avez envoyé votre recommandé juste avant la date anniversaire de remise des clés.

- Dans ce genre de situation, il est préférable voire nécessaire que plusieurs habitants se plaignent des mêmes nuisances sonores, car ce sujet étant souvent subjectif (certaines personnes étant plus sensibles au bruit que d'autres), il faut signifier que ces nuisances concernent plusieurs appartements, plusieurs habitants et sont donc probablement générales et factuelles.

Il faut également identifier la nature des bruits : s'agit-il de bruits d'impact? de bruits aériens (voix, pleurs d'enfants, cris)? Proviennent-ils d'un seul appartement?

Maintenant que vous êtes copropriétaire, il faut aller un peu plus loin que "demander une mise aux normes" quant à l'isolation acoustique : avez-vous pensé à ce que serait une mise aux normes acoustique, quel type de travaux, etc...?

- Enfin dernier point : la facture me paraît bien faible, "seulement" 1300€.

Pour être confronté au même problème que vous (nuisances sonores dans une VEFA), le passage de l'expert nommé par le tribunal nous a coûté 7000€. L'expert que nous avons eu est donc incontestable (pour l'anecdote, il est l'interlocuteur responsable de l'AFNOR auprès du ministère), et lorsque je lui ai demandé pourquoi c'était si cher, il m'a expliqué que le matériel devait être homologué (c'est payant pour lui) et qu'un seul micro (il en avait plusieurs) coûtait près de 5000€. D'où le coût élevé des expertises acoustiques.

L'acoustique est un problème épineux et difficile à traiter. Pour ce qui concerne mon immeuble, nous voilà avec une non-conformité acoustique avérée (qui a été contestée depuis le début par le promoteur), et nous ne savons pas quoi en faire. On a une petite idée quand même... 😊