



Condamnation d'une exploitation commerciale produisant des bruits intempestifs dans une copropriété.

publié le 02/12/2014, vu 4264 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La vie en copropriété implique des obligations réciproques afin que chacun puisse jouir paisiblement de son lot. Aussi bien, les règlements de copropriété confirment très généralement le principe en énonçant un certain nombre d'interdictions imposées aux copropriétaires pour que soit assurée la tranquillité du voisinage, sous peine des sanctions qui en découlent conformément à l'article 8 de la loi de 1967.

Condamnation d'une exploitation commerciale produisant des bruits intempestifs dans une copropriété.

La vie en copropriété implique des obligations réciproques afin que chacun puisse jouir paisiblement de son lot.

Aussi bien, les règlements de copropriété confirment très généralement le principe en énonçant un certain nombre d'interdictions imposées aux copropriétaires pour que soit assurée la tranquillité du voisinage, sous peine des sanctions qui en découlent conformément à l'article 8 de la loi de 1967.

Art. 8 de la Loi n°65-557 du 10/01/1967 : *Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance [...] **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.***

Dès lors, même en l'absence de stipulations particulières dans le règlement, l'article 9 de la loi précitée rappelle que si chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes, c'est à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Art. 9 alinéa premier de la Loi n°65-557 du 10/01/1967 : *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.***

Ces articles sont utilement invoqués lors qu'un trouble de jouissance survient dans la copropriété. On peut le définir comme un inconvénient de nature à limiter la jouissance paisible d'un immeuble loué et qui trouvent leur origine dans des faits non imputables au locataire.

Les troubles de la jouissance ont une nature très variée, cela va des odeurs indésirables au tapage nocturne en passant par la pollution. C'est l'un des domaines où la jurisprudence est la

plus fournie, étant donné que ceux-ci touchent à la vie quotidienne.

Dans cet article, il s'agira en particulier des bruits engendrés par une activité commerciale, qui loue un local à l'un des copropriétaires de l'immeuble.

Toute entreprise peut voir sa responsabilité civile engagée si elle est à l'origine d'un dommage, soit par le "fait des choses qu'elle a sous sa garde", soit si elle commet une faute de négligence, d'imprudence, ou d'inobservation des règlements. (ex. CA Colmar 19 mars 1992)

En matière de bruit, le juge considère comme faute un inconvénient qui dépasse ce qui est normalement supportable compte tenu des circonstances de lieu et de temps.

Une entreprise dont la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage est reconnue par le juge devra verser des dommages-intérêts à la ou aux victime(s) et, peut se voir obliger à faire des travaux pour limiter les nuisances sonores dans le futur, voire dans les cas extrêmes, à se voir contraindre de quitter les lieux. (ex. CA de Paris du 24 juin 2014 n°13/02294)

Il convient de noter que celui qui se prévaut de troubles qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage doit apporter la preuve de la réalité et de l'anormalité du trouble. Ainsi, un propriétaire qui se plaint de nuisances olfactives ne peut obtenir la reprise de l'évent de la boulangerie voisine dès lors qu'un rapport d'expertise démontre qu'il n'y a pas de nuisances effectives et que l'évent est peut-être à l'origine d'odeurs désagréables. En l'absence d'éléments probatoires le trouble anormal de voisinage n'est pas constitué, le paiement de dommages et intérêts ne peut donc pas être accordé. (CA Aix en Provence 2 décembre 2011 n°2011/502)

Dans l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 30 juin 2005, SA Moly et SCI Villejuif c/ Synd. Résidence les Roses Rouges, nous avons en l'espèce, un copropriétaire bailleur qui loue son lot à une boulangerie. Celle-ci dérange les autres copropriétaires par le bruit qu'elle produit, notamment le matin, ce qui peut déranger le sommeil de certains d'entre eux.

L'activité ne respectant pas la destination de l'immeuble, l'assemblée des copropriétaires a donné mandat au syndic « *d'engager toute procédure utile contre la SCI Villejuif et l'exploitant de la boulangerie et ce à l'effet de faire cesser ces nuisances et les obliger à réaliser des travaux d'insonorisation tant thermique que phonique* », demande soutenue par un rapport d'expert allant dans leur sens.

Cependant, le bailleur et la boulangerie n'entreprennent pas les travaux nécessaires pour faire cesser les bruits intempestifs, pour des raisons financières.

Leur argument principal est « *que les nuisances occasionnées sont sans commune mesure avec celles que devaient subir les copropriétaires lorsqu'une station service exploitait les locaux auparavant.* »

Ce à quoi les juges répondront que « *pour tenter d'échapper à leur responsabilité, les défendeurs ne sauraient invoquer le fait que les copropriétaires voisins subissaient auparavant des nuisances provenant d'une station-service car ils n'ont pu renoncer à toute action future en présence de troubles générés par une autre activité commerciale ou industrielle.* »

La Cour d'appel de Paris va les condamner, *in solidum*, à des dommages et intérêts au bénéfice des copropriétaires les plus touchés, à savoir 30000 euros, et les obliger, sous astreinte, à entreprendre les travaux requis par l'expert.

On peut rapprocher cet arrêts des décisions de la *CA de Lyon du 9 mai 2012 n°10/06713* et *CA Metz du 21 septembre 2010 n°09/03176*.

e me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm)

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67