Image not found or type unknown

La nuisance sonore comme violation du règlement de copropriété

publié le **22/01/2015**, vu **2658 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Lorsqu'une nuisance sonore constitue une violation du règlement de copropriété, le copropriétaire victime n'aura pas à prouver l'anormalité du trouble mais uniquement la violation du règlement de copropriété.

Lorsqu'une nuisance sonore constitue une violation du règlement de copropriété, le copropriétaire victime n'aura pas à prouver l'anormalité du trouble mais uniquement la violation du règlement de copropriété.

Au sein d'une copropriété, les relations sont régies par des dispositions légales et règlementaires.

L'article 9 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Le rôle du règlement de copropriété est déterminant, en ce sens qu'il peut autoriser l'exercice de certaines activités tout en stipulant, d'une manière générale, que les copropriétaires doivent s'abstenir de troubler la tranquillité de l'immeuble.

Ainsi, bien que des activités professionnelles soient autorisées dans l'immeuble par le règlement de copropriété, cela ne constitue pas une immunité pour leurs exploitants.

En ce sens, la cour d'appel de Paris, dans un arrêt rendu le 16 janvier 2013, a condamné l'exploitant d'un restaurant a réparer le préjudice subi par les copropriétaires d'un immeuble (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 16 janvier 2013, n° Jurisdata 2013-000362).

Dans cette affaire, bien que l'activité de café-bar-brasserie-restaurant exercée par le restaurateur dans les locaux commerciaux d'un immeuble en copropriété était admise par le règlement de copropriété et conforme à la destination mixte de l'immeuble, celle-ci dépassait le seuil de tolérance normalement admissible par le règlement de copropriété.

La cour d'appel a jugé que l'exploitant avait violé le règlement de copropriété et l'a condamné à limiter l'activité de 7h à 21h30, jusqu'à la mise aux normes de l'établissement et des locaux sur le plan sonore.

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, c'est au syndic, représentant du syndicat des copropriétaires, d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété.

Sauf à être défaillant, il doit poursuivre les auteurs de nuisances dont les copropriétaires sont victimes.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés