



# Nuisances olfactives, restaurant et règlement de copropriété

publié le **05/03/2014**, vu **6376 fois**, Auteur : [Jean de Valon, Avocat](#)

## **L'exploitation de commerces dans les immeubles en copropriété conduit à la manifestation d'intérêts divergents arbitrés par le règlement de copropriété qu'il faut bien analyser au préalable de toute activité**

La cohabitation, dans une copropriété entre ceux qui y habitent et ceux qui y travaillent entraînent parfois des difficultés de cohabitation qui peuvent aller jusqu'aux procédures.

C'est ainsi que les copropriétaires habitant les lieux pourront se plaindre des nuisances causées par ceux qui y exercent leur activité commerciale, à l'évidence le bruit et, parfois les odeurs.

L'analyse du règlement de copropriété, loi fondamentale des copropriétaires, permettra de régler les difficultés, parfois avec une dureté certaine.

Ainsi un règlement de copropriété stipulait : " sont formellement exclus : tous établissements dangereux, bruyants ou insalubres, de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant la maison ".

Cette clause paraissait large et susceptible d'appréciation.

L'un des copropriétaires avait donc donné en location son lot à bail à une société à usage de restauration, pizzeria, vente à emporter, livraison à domicile et terminal de cuisson.

Mais voilà, les copropriétaires se sont plaints des odeurs générées par ce commerce ; la cuisine ne devait pas être éligible au guide Michelin...

Le syndicat des copropriétaires avait agi en cessation, sous astreinte, de l'activité commerciale.

Une Cour d'appel avait estimé, cependant, que l'activité de restauration n'était pas exclue par le règlement de copropriété et avait désigné un expert afin d'examiner les inconvénients et nuisances existants ; mais aussi afin de proposer des solutions techniques de nature à y remédier ; tout en permettant la poursuite de l'activité, la question de l'absence d'un conduit d'extraction des fumées conforme se posant

Dans [un arrêt du 13 novembre 2013 \(12-26121\)](#) la Cour de Cassation casse l'arrêt d'appel en rappelant simplement les dispositions du règlement de copropriété qui excluait les établissements de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant la maison.

De ce fait elle a estimé qu'il n'y avait donc pas lieu à chercher des solutions techniques pour diminuer les nuisances puisque que la loi fondamentale de la copropriété excluait la nature même de l'activité

Activité qui devra cesser.