Image not found or type unknown

L’interdiction d’exercice d’une activité de restauration source de nuisances olfactives

publié le **12/05/2014**, vu **64992 fois**, Auteur : Anthony BEM

Une activité de restauration peut-elle être interdite par la copropriété même en l’absence de clause du règlement de copropriété l’interdisant expressément ?

Le 13 novembre 2013, la Cour de cassation a jugé qu’en présence d'une clause du règlement de copropriété interdisant simplement l'exercice d'un commerce générant des nuisances olfactives, la copropriété de l’immeuble n'a aucune obligation pour rendre une activité de restauration conforme au règlement ni d'autoriser des travaux de nature à remédier à ces nuisances et peut valablement l’interdire. (Cass. Civ. III, 13 novembre 2013 N° de pourvoi: 12-26121)

Pour mémoire, chaque copropriétaire 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.

L'analyse du règlement de copropriété, loi fondamentale des copropriétaires, permet de fixer au cas par cas les limites des droits de chacun au sein de la copropriété notamment s’agissant de l’exercice d’une activité commerciale telle que la restauration.

En l’espèce, le propriétaire d’un local commercial dans un immeuble en copropriété a sollicité, en vain, de l'assemblée générale de la copropriété une autorisation pour améliorer l'évacuation des odeurs de son local.

Malgré ce refus d’autorisation, et en l'absence d'un conduit d'extraction des fumées conforme, il a donné à bail son local à la société Subito Pizza à usage de restauration, pizzeria, vente à emporter, livraison à domicile.

Le règlement de copropriété de l’immeuble stipulait notamment : « *... sont formellement exclus : tous établissements dangereux, bruyants ou insalubres, de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant la maison ».*

Ainsi, le règlement de copropriété n'interdisait pas expressément l'activité de restauration, qui ne constituait d’ailleurs pas, a priori, un établissement dangereux, bruyant ou insalubre.

Cependant, à la suite de plaintes de copropriétaires à raison de nuisances générées par ce commerce, le syndicat des copropriétaires a assigné le propriétaire des locaux et la société Subito Pizza en cessation, sous astreinte, de l'activité de cette dernière.

Les juges d’appel ont refusé d'ordonner la cessation de l’activité de restauration en considérant que celle-ci n'était pas exclue par le règlement de copropriété.

De plus, la Cour d’appel a jugé que le syndicat des copropriétaires refusant toute mesure adéquate destinée à faire cesser les inconvénients liés à une activité non prohibée par le règlement de copropriété, il y avait lieu de recourir à une mesure d'expertise afin d'examiner les inconvénients et nuisances allégués et proposer les solutions techniques de nature à y remédier

tout en permettant la poursuite de l'activité.

Toutefois, la Cour de cassation a cassé et annulé l’arrêt d’appel et refusé l’exercice d’une activité de restauration dont les nuisances olfactives sont seules prohibées par le règlement de copropriété et même que soit ordonné une expertise pour examiner la réalité des inconvénients et des nuisances allégués.

Cette interdiction résulte de l'existence de plaintes de nuisances olfactives liées à l'activité de la société Subito Pizza et du fait que le règlement de copropriété excluait formellement les établissements générant ce type de nuisances.

La Cour de cassation a ainsi jugé que, en présence d'une clause du règlement de copropriété interdisant l'exercice d'un commerce générant des nuisances olfactives :

- l'assemblée générale des copropriétaires n'a aucune obligation, pour rendre cette activité conforme au règlement ni d'autoriser des travaux de nature à remédier à ces nuisances ;

- un syndicat des copropriétaires peut valablement refuser à un copropriétaire l'autorisation d'installer une tourelle d'extraction pour favoriser l'évacuation des fumées de nature à mettre un terme aux nuisances olfactives ou de procéder à toute mesure destinée à faire cesser les inconvénients éventuels liés à une activité même non expressément prohibée par le règlement de copropriété ;

- un syndicat des copropriétaires peut valablement faire état, au soutien de sa demande de cessation d’une activité de restauration, de nuisances olfactives et ce, sans avoir à prouver la non-conformité du système d'extraction des fumées ;

L’intervention d’un avocat spécialisé permettra d’analyser l’étendue des droits et limites fixées par le règlement de copropriété et, le cas échéant, vérifier si l'activité de restauration envisagée est interdite ou autorisée.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés