Image not found or type unknown

Préjudice caractérisé par la présence d'odeurs nauséabondes engendrant une perte d'exploitation

publié le **30/04/2013**, vu **3959 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

Aux termes d'un arrêt du 9 avril 2013, la 3ème chambre civile de la Cour de cassation a considéré que caractérise un trouble de jouissance, la présence d'odeurs nauséabondes qui, entrainant une perte d'exploitation pour le preneur, constitue un préjudice certain devant être réparé.

Aux termes d'un arrêt du 9 avril 2013, la 3ème chambre civile de la Cour de cassation a estimé que caractérise un **trouble de jouissance**, la présence d'odeurs nauséabondes qui, entrainant **une perte d'exploitation pour le preneur**, constitue un **préjudice certain** devant être réparé.

En l'espèce, une EURL avait pris à bail des locaux à usage de restaurant situés dans un **immeuble en copropriété**.

La société preneuse se plaignait d'odeurs nauséabondes affectant son activité de telle sorte qu'elle avait assigné la bailleresse en **résiliation du bail** et en indemnisation de son **préjudice d'exploitation** et de **la perte de valeur du fonds**.

En réponse, la société bailleresse avait attrait en la cause **le syndicat des copropriétaires**, lui-même, appelant son **assureur en garantie**.

Les juges d'appel ont donné satisfaction à l'argumentation de la société preneuse.

La Cour d'appel a condamné, d'une part, le syndicat à garantir la bailleresse, au paiement d'une certaine somme en réparation de la perte d'exploitation subie par le preneur pendant toute la durée du bail et d'autre part, l'assureur à relever et garantir le syndicat des condamnations prononcées contre lui.

L'assureur a formé un pourvoi en cassation en faisant grief à la Cour d'appel d'avoir calculé l'indemnisation versée à la société preneuse d'après une perte de chance « totale» de réaliser un chiffre d'affaires comparable à celui obtenu par le prédécesseur du preneur à bail commercial.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par la Compagnie d'assurance.

Les juges du droit ont caractérisé la présence d'odeurs nauséabondes dans la salle de restaurant, de trouble de jouissance dont le bailleur devait répondre, et qui pour le preneur avait entrainé une perte de clientèle et donc une perte d'exploitation.

La haute Cour s’en remet ainsi à l’appréciation des juges du fond qui, abstraction faite de la référence erronée mais surabondante à une perte de chance, ont réparé un préjudice certain dont ils ont souverainement évalué le montant.

Bien évidemment, je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Cass. 3ème civ. 9 avril 2013, n° 11-18.212

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés