

Il vaut mieux que le restaurant dans une copropriété ne dégage aucune odeur

- Actualités - Copropriété -

Date de mise en ligne : mercredi 29 janvier 2014

Description :

Tout en constatant l'existence de nuisances olfactives liées à l'activité de la société Subito Pizza et alors que le règlement de copropriété excluait formellement les établissements générant ce type de nuisances

Juris Prudentes - Droit Immobilier

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.

Monsieur X, propriétaire de deux lots à usage de boutiques dans un immeuble en copropriété, a donné à bail ces locaux à la société Subito Pizza à usage de restauration, pizzeria, vente à emporter, livraison à domicile et terminal de cuisson ; à la suite de plaintes de copropriétaires à raison de nuisances générées par ce commerce, le syndicat des copropriétaires a assigné M. X et la société Subito Pizza en cessation, sous astreinte, de l'activité de cette dernière.

Pour refuser d'ordonner cette cessation, l'arrêt d'appel retient que l'activité de restauration n'est pas exclue par le règlement de copropriété, et 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 a 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.

En statuant ainsi, tout en constatant l'existence de nuisances olfactives liées à l'activité de la société Subito Pizza et alors que le règlement de copropriété excluait formellement les établissements générant ce type de nuisances, la cour d'appel a violé les art. 8 et 9 de la loi du 10 juill. 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Post-scriptum :

Référence :

► *Cass. Civ. 3e, 13 nov. 2013, N° de pourvoi 12-26.121, cassation partielle, inédit*