



Par Audrey BENOIS

Avocat à la Cour d'appel de Paris

→ RL 3229

## Les actions du syndicat des copropriétaires face à l'exploitation abusive d'un local commercial

De nombreuses copropriétés, en zones urbaines plus particulièrement, sont régulièrement confrontées aux nuisances provenant des commerces situés aux rez-de-chaussée et premier étage de leurs immeubles.

Il apparaît que ces nuisances ont généralement pour origine l'exploitation d'un restaurant ou, plus généralement, d'un commerce alimentaire. Toutefois, d'autres types de commerces, comme les centres médicaux nécessitant la mise en place d'un système de ventilation conséquent, sont également régulièrement sources de troubles pour le voisinage.

Ces nuisances s'avèrent être multiples : outre les fléaux classiques des nuisances olfactives et sonores ou encore visuelles, s'y ajoutent en général régulièrement l'atteinte à la sécurité de l'immeuble, du fait de la fréquentation importante du commerce sur des plages horaires très étendues et des allers et venues dans l'immeuble, qu'il s'agisse du personnel du commerce ou bien de sa clientèle. Cela peut avoir un impact significatif sur la valorisation des appartements et même, en amont, un effet décourageant à la visite et donc, par voie de conséquence, à l'achat.

Il n'est pas rare par ailleurs que les preneurs d'un local commercial, ou leurs propriétaires, portent atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble en s'installant : ajout d'une gaine d'extraction en façade, modification de la devanture du local, installation de ventilations et/ou de conteneurs à poubelles dans les parties communes. Tout cela en s'affranchissant régulièrement de toute autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires malgré les dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965<sup>(1)</sup>.

Les occupants de l'immeuble, propriétaires et locataires, se retrouvent ainsi confrontés à plusieurs questions : quels sont les moyens dont nous disposons pour faire cesser ces nuisances voire même pour faire cesser l'activité commerciale à l'origine de ces nuisances ? Ou encore, peuvent-ils être indemnisés des préjudices subis du fait des nuisances rencontrées au quotidien ?

Le règlement de copropriété et sa reprise, en général *in extenso*, des termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 va constituer un premier socle de l'action du syndicat des copropriétaires.

Rappelons en effet que cet article dispose en son premier alinéa : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il 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 ».

Ainsi, le syndicat des copropriétaires sera en mesure de faire valoir le trouble anormal de voisinage subi du fait de l'exploitation d'une partie privative qui porte atteinte aux droits des autres copropriétaires de jouir paisiblement de leurs propres privatives (1).

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires, sur le fondement du règlement de copropriété, doit porter une attention particulière à la définition du lot dans ledit règlement : s'agit-il bien d'un lot commercial ? L'utilisation commerciale s'étend-elle au sous-sol voire au premier étage ? S'il existe un doute ou une contradiction entre les dispositions du règlement

(1) L. n° 65-557, 10 juill. 1965, JO 11 juill.

et l'exploitation du local commercial, la copropriété peut être en droit de rappeler à l'ordre le bailleur sur l'usage commercial d'un local qui serait défini comme privatif par ledit règlement de copropriété (II).

Les diverses atteintes aux parties communes de l'immeuble peuvent également être sanctionnées en l'absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires d'intervenir dans lesdites parties communes (III).

Enfin, exposé à toutes ces nuisances, le syndicat des copropriétaires est en droit de solliciter une indemnisation de son préjudice commun (IV).

## I - SUR LE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE SUBI PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le trouble anormal de voisinage, dont la définition sera rappelée ci-après, peut servir de fondement, lorsque toute possibilité de médiation est impossible, à une action judiciaire en référé sur le fondement de l'article 809, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code de procédure civile, au fond ou encore en expertise judiciaire.

Une instance en référé permettra d'obtenir une décision plus rapide pour, le cas échéant, faire fermer provisoirement le commerce en urgence tandis qu'une action au fond ou en expertise judiciaire visera plutôt à obtenir, sur le long terme, une décision définitive ordonnant soit la fermeture du commerce soit certaines mises en conformité sous astreinte.

Ainsi, si une décision de référé, assortie de droit de l'exécution provisoire permet d'obtenir une décision en quelques mois, appel inclus, une instance au fond ou en expertise judiciaire engage d'emblée la copropriété dans plusieurs années de procédures judiciaires.

L'intensité des nuisances subies va alors servir de curseur au syndicat des copropriétaires pour déterminer la stratégie judiciaire la plus adaptée, étant rappelé que l'introduction d'un référé ne nécessite pas le vote en amont d'une résolution d'assemblée générale autorisant une telle action. Cela constitue un gain de temps et une économie d'honoraires du syndic qui peut contribuer à orienter la décision de la copropriété.

Quelle que soit la stratégie judiciaire engagée, le syndicat des copropriétaires doit pouvoir être en mesure de démontrer l'existence d'un trouble anormal de voisinage.

Le trouble anormal de voisinage<sup>(2)</sup> repose sur le principe selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* », étant précisé que la qualité juridique de l'auteur du trouble importe peu. Il peut s'agir du propriétaire, des entrepreneurs ayant agi pour le compte dudit proprié-

taire<sup>(3)</sup> ou encore même des locataires<sup>(4)</sup>. Il s'agit d'un régime de responsabilité de plein droit, indépendant de l'idée de faute et qui ne tient donc pas compte de la régularité ou de l'irrégularité de l'action exercée, puisque seule est prise en compte l'intensité de la gêne causée à la victime.

Ainsi, dès lors que le caractère excessif des inconvénients a été reconnu, la responsabilité de l'auteur est engagée, sans que la victime n'ait à établir la preuve d'une faute, ce qui est systématiquement le cas face à des nuisances sonores et olfactives importantes<sup>(5)</sup>.

Le caractère anormal du trouble vise le cas où le trouble dépasse les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi, s'il est normal, d'autant plus dans un immeuble d'habitation en zone urbaine, de tolérer une certaine dose de désagréments inhérente au voisinage, il existe cependant une limite à une telle tolérance dès lors que la jouissance paisible par chacun de son lot n'est plus possible. Le franchissement de cette limite doit conduire à la condamnation de l'auteur du trouble<sup>(6)</sup>.

L'appréciation du caractère anormal du trouble est soumise à l'appréciation souveraine des juges, en fonction des circonstances de temps, de lieu et de la limite de la normalité des troubles. Ainsi, la durée du trouble est toujours prise en compte ainsi que sa période de survenance<sup>(7)</sup>.

**Il est essentiel de souligner que la jurisprudence considère qu'un syndicat de copropriétaires peut se prévaloir d'un tel trouble<sup>(8)</sup>.**

Il est évident que les moyens à disposition du syndicat des copropriétaires pour prouver l'existence d'un tel trouble sont limités. Ainsi, le constat d'huissier, le cas échéant accompagné d'un acousticien, apparaît le moyen le plus pertinent de réunir la preuve du trouble. Les attestations des copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble peuvent également représenter une preuve intéressante. Dans certains autres cas, et sous réserve d'assumer la dépense financière correspondante, le syndicat des copropriétaires peut également être en mesure de faire appel à des bureaux d'étude spécialisés en divers sujets : expertise phonique, ventilation, extraction, structure de l'immeuble, etc.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2005, n° 03-20.068, Bull. civ. III, n° 136.

(4) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 juill. 1961, Bull. civ. I, n° 411.

(5) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 févr. 1971, n° 69-12.528, Bull. civ. III, n° 78 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 10 janv. 1968, Bull. civ. II, n° 11 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 nov. 1996, n° 94-15.530 ; CA Dijon, ch. B, 30 juin 2005 ; CA Rennes, 1<sup>re</sup> ch. A, 17 févr. 1998 ; CA Colmar, 11 févr. 1994 ; CA Angers, 1<sup>re</sup> ch. B, 3 juin 1998 ; CA Nancy, 2<sup>e</sup> ch., 16 nov. 2006 ; CA Riom, ch. com., 7 mars 2007 ; CA Versailles, 1<sup>er</sup> oct. 1993 ; CA Metz, 1<sup>re</sup> ch., 12 janv. 2006.

(6) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 1973, n° 72-12.844, Bull. civ. III, n° 451 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> déc. 1976, n° 75-14.085, Bull. civ. III, n° 440 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 févr. 1977, n° 75-13.431, Bull. civ. III, n° 66.

(7) Cass. 2<sup>e</sup> civ., 31 mai 2000, n° 98-17.532, Bull. civ. II, n° 94.

(8) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2017, n° 16-14.339, publié au *Bulletin* ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 juin 2018, n° 17-14.191.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mars 2017, n° 15-29.341 ; CA Dijon, 15 avr. 1993.

Quant au bailleur, qui dispose en général d'une surface financière plus importante que le syndicat des copropriétaires pour faire valoir ses droits, il peut également faire établir la preuve de l'absence de nuisances par les mêmes biais, constats et/ou études de bureaux spécialisés.

C'est ensuite au magistrat, qu'il statue en référé ou au fond, d'apprécier les éléments de preuve en présence pour faire ou non droit à la demande de la copropriété de fermeture de l'établissement commercial ou de l'obliger à mettre en conformité ses horaires et/ou ses installations afin de permettre aux occupants de l'immeuble de retrouver une jouissance paisible de leurs lots.

## II - SUR L'USAGE DU LOCAL EXPLOITÉ COMMERCIALEMENT : COMMERCIAL OU PRIVATIF ?

Il est essentiel de déterminer l'usage du local exploité commercialement.

Il est en effet fréquent qu'au fur et à mesure des années, un local commercial se soit adjoint un escalier, un étage supplémentaire, en sous-sol ou au premier étage, afin d'accompagner sa croissance économique, ceci sans pour autant que le règlement de copropriété ne l'y ait autorisé.

Un premier indice réside donc bien évidemment dans le règlement de copropriété qui définit la destination initiale de chaque lot.

Toutefois, le règlement de copropriété ne tient pas toujours compte des demandes de changement d'usage du lot formulées au fil des ans en application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions de cet article sont d'ordre public et imposent, pour pouvoir exploiter commercialement un local à usage initial privatif, d'obtenir, soit une autorisation temporaire de changement d'usage donnée par la commune, non cessible par le cédant d'un bail à son cessionnaire, soit une autorisation définitive de changement d'usage donnée par la commune, à la condition que son bénéficiaire propose une compensation, consistant en la transformation en logements de locaux non dévolus à l'habitation.

Si aucune de ces autorisations, temporaire ou définitive, n'a été accordée, l'exploitation d'un local au mépris de l'usage qui lui est affecté est donc une violation aux dispositions d'ordre public de l'article du Code de la construction et de l'habitation précité.

Ainsi, si un local à usage d'habitation n'a pas fait l'objet d'une autorisation administrative préalable de changement d'usage, il ne peut être compris dans l'assiette d'un bail commercial en tant que local commercial ni, par conséquent, être exploité comme local commercial.

Le syndicat des copropriétaires doit, pour s'assurer de l'usage du lot, se rapprocher des services compétents de sa commune afin de déterminer si l'usage du lot est privatif ou commercial. S'il parvient à démontrer qu'il s'agit d'un usage privatif et non commercial, le syndicat des copropriétaires dispose alors d'un fondement à une demande de nullité du bail voire même d'expulsion. En effet, la jurisprudence considère que « les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt » en ce compris un syndicat de copropriétaires qui dispose donc d'un intérêt à agir sur ce fondement<sup>(9)</sup>.

Au surplus, et c'est là un intérêt majeur des dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, « la personne occupant un local sans autorisation est en situation d'infraction pendant toute la durée de cette occupation, quelle que soit la date à laquelle celle-ci a débuté »<sup>(10)</sup>. Les actions introduites sur le fondement de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation sont donc imprescriptibles.

Le syndicat des copropriétaires aura donc tout intérêt à porter une attention toute particulière aux dispositions du règlement de copropriété ainsi qu'aux normes légales applicables au changement d'usage.

Le recueil d'informations sur ces différents points peut en effet constituer un fondement solide de l'action judiciaire du syndicat des copropriétaires aux fins de fermeture partielle ou totale du commerce.

## III - SUR L'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES ET PLUS PARTICULIÈREMENT À L'ASPECT EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

L'article 25, b, de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant « l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ».

Dès lors, tout changement modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ne peut intervenir à la seule initiative d'un copropriétaire bailleur et/ou de son preneur ; il doit impérativement recueillir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires devra, pour se prémunir de toute atteinte à ses parties communes, et afin de se réserver la charge de la preuve en cas d'atteinte aux dites parties communes par le preneur d'un local commercial, veiller

(9) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 janv. 2003, n° 01-03.076, Bull. civ. III, n° 8.

(10) Rép. min. à QE n° 54809, JOAN Q. 2 avr. 2001, p. 2010.

à effectuer un constat par voie d'huissier de l'état des parties communes avant l'arrivée du nouvel exploitant du local commercial.

Si toutefois il s'agit d'un commerce présent depuis de nombreuses années, rien n'empêche le syndicat des copropriétaires, entre deux preneurs successifs, de faire effectuer un constat d'huissier de l'état extérieur des locaux afin d'établir la preuve des modifications apportées par le nouveau preneur.

À ce titre, il est essentiel de souligner qu'en cas d'atteinte aux parties communes, le syndicat des copropriétaires devra rappeler à l'ordre le copropriétaire bailleur à charge pour lui de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété et de la loi du 10 juillet 1965 par son preneur. En cas de non-respect de ces règles, le syndicat des copropriétaires sera alors en capacité et en droit de solliciter la condamnation *in solidum* du copropriétaire bailleur et de son preneur à remettre en état les parties communes auxquelles il a été porté atteinte.

L'atteinte aux parties communes résultera alors du défaut d'accord préalable de l'assemblée générale pour effectuer une modification de l'aspect extérieur de l'immeuble (façade, fenêtre, peinture, carrelage, etc.) et non pas du caractère esthétique ou inesthétique de l'installation effectuée. En effet, en tout état de cause, l'atteinte à l'harmonie esthétique de l'immeuble constituerait une raison valable pour l'assemblée générale de refuser la modification et/ou l'atteinte à ses parties communes.

#### IV - SUR L'INDEMNISATION DU PRÉJUDICE SUBI PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires peut, sous réserve du respect de certaines conditions, solliciter réparation du préjudice subi du fait des nuisances provenant d'une exploitation commerciale abusive. Comme indiqué plus haut, ces nuisances peuvent être de différents types : sonores, olfactives, non-respect des normes d'hygiène (poubelles qui traînent dans les parties communes, par exemple), atteinte à la sécurité des occupants de l'immeuble, dévalorisation de leur bien immobilier et, plus généralement, atteinte à leur droit de jouir paisiblement de leurs parties privatives.

Afin de pouvoir bénéficier de la réparation du préjudice subi, le syndicat des copropriétaires devra démontrer que le trouble est ressenti par l'ensemble des copropriétaires et, par conséquent, qu'il présente un caractère collectif<sup>(11)</sup>. Ainsi, la Cour de cassation considère que le syndicat des copropriétaires peut effectivement agir en justice aux fins d'obtenir réparation d'un trouble collectif ressenti par tous

les copropriétaires<sup>(12)</sup>. C'est par exemple le cas lorsque l'exploitation, dans l'immeuble, d'une boulangerie industrielle provoque une gêne collective en raison du bruit et des odeurs en émanant<sup>(13)</sup>.

La Cour d'appel de Paris a également reconnu l'existence ainsi que l'exigence du caractère collectif du dommage subi, notamment en présence de nuisances olfactives et sonores et ceci bien que les nuisances aient pu être ressenties de manière différente par les copropriétaires<sup>(14)</sup>.

En effet, il est évident que les copropriétaires possédant un lot mitoyen du local commercial seront plus exposés aux nuisances sonores, de même que ceux qui possèdent un lot donnant sur cour subiront nécessairement davantage les nuisances émanant d'une gaine d'extraction inadaptée ou bien de la présence répétée, dans la cour de l'immeuble, du personnel du local commercial, voire de sa clientèle.

L'action syndicale est donc justifiée par l'intérêt collectif, ce qui est également reconnu par le Conseil d'État qui impose de rechercher si ces troubles ont ou non un caractère collectif<sup>(15)</sup>.

Afin de démontrer l'étendue des préjudices subis par chacun des copropriétaires, les constats d'huissier et attestations de témoins évoquées ci-dessus s'avéreront extrêmement utiles.

\*\*\*

En conclusion, le syndicat des copropriétaires dispose de multiples moyens de faire valoir ses droits. Il est en revanche certain qu'il est plus délicat de prévenir, à savoir empêcher l'ouverture d'un restaurant, que de guérir, en sollicitant sa fermeture ou le respect des règles de vie en bonne communauté. Les juridictions seront en effet plus enclines à se fonder sur le trouble manifestement illicite subi plutôt que sur le risque de dommage imminent, bien que cela ait déjà pu être retenu pour interdire la poursuite des travaux d'ouverture d'un local commercial<sup>(16)</sup>. ■

(11) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 juin 1986, n° 84-13.237, Bull. civ. III, n° 88.

(12) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 nov. 1990, n° 88-12.995, Bull. civ. III, n° 230, Rev. loyers 1991, p. 107 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 oct. 1994, n° 92-17.284, Loyers et copr. 1995, comm. n° 20.

(13) CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., sect. B, 30 juin 2005, n° 04/17862.

(14) CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., sect. B, 29 janv. 2009, n° 06/21543.

(15) CE, 9 mai 2005, n° 272071, AJDI 2005, p. 841, obs. Capoulade P.

(16) Lagraulet P.-E., L'efficace procédure de référé de l'article 809 du Code de procédure civile au service d'un syndicat de copropriétaires, Lexbase Hebdo – éd. Privée générale, 4 avr. 2019, n° 778.