



Le règlement de copropriété peut justifier la fermeture d'un restaurant pour nuisances olfactives

Actualité législative publié le **05/03/2014**, vu **2346 fois**, Auteur : [Maître Ismaël TOUMI](#)

Les nuisances olfactives, interdites par le règlement de copropriété, peuvent justifier la fermeture d'un restaurant alors même que l'activité de restauration n'est pas interdite dans ledit règlement

Le propriétaire d'un local situé dans un immeuble en copropriété l'a donné en location à un restaurateur, plus précisément une pizzeria, par la voie d'un bail commercial.

Aucune disposition du règlement de copropriété n'interdisait en effet l'installation d'un restaurant.

Cependant les copropriétaires se sont plaints de nuisances olfactives et ont saisi la justice d'une demande de fermeture de l'établissement. Ils se fondaient sur des dispositions du règlement de copropriété interdisant les établissements générant de telles nuisances.

La cour d'appel de Paris a ordonné une expertise afin de déterminer les inconvénients et nuisances allégués et de déterminer les moyens d'y remédier tout en permettant la poursuite de l'activité.

La Cour de cassation a censuré cet arrêt. La 3ème chambre civile a considéré que, bien que le règlement ne fasse pas obstacle à l'activité de restauration, la seule existence de nuisances olfactives, dès lors qu'elles étaient formellement exclues par ledit règlement, justifiaient qu'il soit mis fin à cette activité.

Cour de cassation, 3ème ch. civile, 13 novembre 2013, n° 12-26121

Ismaël TOUMI Avocat

9, quai de Rive Neuve

13001 MARSEILLE

04.13.20.01.14 / 06.59.12.42.18

i.toumi.avocat@gmail.com