

## LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



**Fiche n° 14 : Au secours : mon pressing fait du bruit !**

**Arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 22 octobre 2015 (n°13/05272).**

*Il est de jurisprudence constante que la victime d'un trouble anormal de voisinage émanant d'un immeuble donné en location peut en demander réparation tant au locataire qu'au bailleur propriétaire de l'immeuble (Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 8 juillet 1987, n° 85-15-193).*

*L'arrêt de la Cour d'appel de Versailles reproduit ci-dessous confirme cette solution à propos d'un pressing.*

*Il confirme également que quand bien même la législation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement serait respectée, un trouble anormal de voisinage pourrait être caractérisé. Cela peut être un avantage car la réglementation des installations classées est exclusive de celle des bruits de voisinage et qu'elle est moins favorable aux victimes.*

## **I. Présentation de l'affaire**

### **A. Les faits**

Un couple, habitant au-dessus d'un pressing, alléguait être incommodé par les bruits et odeurs émanant de ce commerce.

Par ordonnance du 3 mai 2010, les époux avaient obtenu la désignation d'un expert judiciaire dont le rapport avait été déposé le 27 juillet 2012. L'expert y démontrait que le fonctionnement du pressing était à l'origine d'émergences sonores dépassant la tolérance fixée par le code de la santé publique pour les bruits d'origine professionnelle, mais que le niveau de bruit global des installations était inférieur au seuil réglementaire applicable aux pressings.

Le couple avait alors assigné devant le Tribunal de Grande instance de Nanterre la société exploitante du pressing et la société propriétaire du local commercial, en réparation des préjudices subis.

### **B. La procédure**

Par jugement du 30 mai 2013, le tribunal a condamné la société exploitant le pressing à payer des dommages-intérêts au couple au titre de son préjudice de jouissance. Il a également condamné cette dernière ainsi que la société propriétaire du local commercial à la réparation du préjudice personnel causé au couple.

La société gérante du pressing a interjeté appel et a demandé la confirmation du jugement en ce qu'il n'avait pas reconnu l'existence d'une faute au titre des nuisances olfactives et en ce qu'il avait débouté les époux voisins de leurs demandes relatives à la perte de salaire et au préjudice moral.

Elle a demandé par ailleurs que les époux soient déboutés de l'intégralité de leurs autres demandes. Elle faisait valoir que, suite à la plainte des époux, elle avait fait l'objet d'une inspection par le service technique interdépartemental lequel avait constaté que le niveau de bruit ne dépassait pas le seuil réglementaire autorisé. De plus, quand bien même la faute aurait été constituée, elle estimait que les époux n'avaient nullement établi l'existence d'un lien de causalité entre la faute commise et le dommage qu'ils auraient subi. Enfin, selon elle, aucune nuisance olfactive n'avait pu être constatée.

Les époux avaient répliqué que la société exploitante du pressing ne pouvait s'exonérer de sa responsabilité au titre d'un trouble anormal de voisinage du fait qu'elle exploitait une installation classée pour la protection de l'environnement régulièrement autorisée. Ils avaient également fait valoir que l'exploitant reconnaissait ne pas être en possession de documents réglementaires obligatoires, ce qui suffisait à caractériser son manquement aux obligations légales.

## C. La décision du juge

La Cour d'appel de Versailles a confirmé le jugement du tribunal en ce qu'il estimait que la société exploitante du pressing avait vu sa responsabilité engagée au titre du préjudice de jouissance créé par les vibrations d'une machine. Elle l'a également confirmé en ce que le préjudice spécifique ressenti par l'épouse était imputable aux deux sociétés et enfin, en ce qu'il avait jugé non établis les préjudices liés à la perte d'une journée de travail pour l'épouse et le préjudice moral allégué par chacun des époux.

La Cour a rappelé que la responsabilité pour trouble de voisinage était objective, elle pouvait donc être recherchée indépendamment de la démonstration d'une faute. Le juge a donc rejeté les observations de la société exploitante. Par ailleurs, elle a rappelé que la victime d'un trouble de voisinage pouvait à son choix demander réparation au propriétaire du bien à l'origine du trouble, à charge pour ce dernier de se retourner contre son locataire.

Le rapport d'expertise, qui indiquait que les émergences sonores dues au fonctionnement du pressing étaient inférieures au seuil réglementaire applicable aux pressings, n'excluait pas un trouble de voisinage. En effet, ce dernier s'appréciait en dehors de la réglementation spécifique concernant le pressing.

## II. Observations

La Cour d'appel de Versailles a confirmé l'engagement de la responsabilité du gérant du pressing et du bailleur du fait des nuisances sonores provenant des machines **(A)**. Cette responsabilité était bienvenue dès lors que le trouble anormal de voisinage pouvait être caractérisé malgré le respect de la réglementation applicable au pressing **(B)**.

### A) La charge de la responsabilité entre exploitant du pressing et propriétaire du local

Les nuisances issues des activités commerciales telles qu'un pressing, correspondent à des « bruits ayant pour origine une activité professionnelle organisée de manière habituelle ou soumise à autorisation » au sens de l'article R. 1334-32 du Code de la santé publique. La sanction, en cas de bruit d'origine professionnelle, est prévue par l'article R. 1334-6 du Code de la Santé publique qui prévoit une contravention de 5<sup>ème</sup> classe, soit 1 500 € d'amende au maximum.

Lorsque l'exploitant du local commercial n'est pas le propriétaire, il est le principal responsable des troubles qu'il cause au voisinage. Cela peut concerner aussi bien des nuisances sonores ou olfactives, que des dégradations des parties communes ou le non-respect du règlement de copropriété. Toutefois, le propriétaire, dûment informé des nuisances engendrées par son locataire, doit intervenir auprès du fauteur de troubles. Sans réaction de sa part, sa responsabilité peut être engagée.

A titre d'exemple, la responsabilité d'un copropriétaire a été engagée vis-à-vis du syndic ou des autres copropriétaires, à raison des bruits générés par le preneur du fait du fonctionnement d'appareils installés par lui dans les lieux loués (C.A. Paris, 5 mai 1999, n° 1999-022722 ; C.A. Paris, 13 juin 2011, n° 2001-146801).

Dans l'arrêt ci-dessous reproduit, la Cour d'appel de Versailles a rappelé qu'il « est de droit constant que la victime d'un trouble de voisinage peut à son choix demander réparation au propriétaire du bien à l'origine du trouble, à charge pour ce dernier de se retourner contre son locataire, et au locataire lui-même. » issu de l'article 1719 du Code civil.

Le juge d'appel a donc condamné le propriétaire *in solidum* avec la société gérant le pressing, à payer la somme de 10 000 euros au titre du préjudice de jouissance.

Concernant la qualification de la responsabilité relative aux troubles anormaux de voisinage, il s'agit d'une responsabilité objective pouvant être recherchée indépendamment de la démonstration d'une faute.

En l'espèce, les observations émises par la société gérant le pressing, contestant avoir commis une faute, étaient dès lors sans pertinence.

Enfin, concernant le montant de la réparation, la Cour a précisé que les parties n'avaient formé aucune observation sur le mode d'évaluation du préjudice de jouissance proposé par l'expert.

### **B) La qualification de trouble anormal de voisinage peut exister indépendamment du respect, par une activité, de la réglementation qui lui est applicable**

En l'espèce, il résultait du rapport d'expertise que le fonctionnement du pressing était à l'origine d'émergences sonores dépassant la tolérance fixée par le décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage codifié aux articles R. 1334-30 et suivants du code de la santé publique. Toutefois, le niveau de bruit global des installations était inférieur au seuil réglementaire applicable aux pressings lesquels constituent des installations classées pour la protection de l'environnement échappant ainsi à l'application de la réglementation des bruits de voisinage en vertu des dispositions de l'article R. 1334-30 du code de la santé publique.

L'expert avait ainsi factuellement et personnellement constaté que ces émergences étaient, en raison de leur importance, facilement audibles. Cette dernière appréciation était, par ailleurs, confortée par les attestations produites.

La Cour d'appel de Versailles a estimé que, contrairement à ce que soutenait la société gérant le pressing, la circonstance que le niveau de bruit global toléré pour les pressings n'avait pas été dépassée, ce qui avait donné lieu à un classement de la plainte par l'administration chargée du contrôle des installations classées, n'excluait pas un trouble anormal de voisinage.

Elle a affirmé que ce trouble s'appréciait concrètement et indépendamment du respect de réglementations spécifiques. Par ailleurs, l'expert avait observé que l'administration avait

seulement décidé de ne pas traiter la plainte, ce qui ne démontrait pas que les nuisances n'existaient pas.

Le jugement a donc confirmé la responsabilité de l'exploitant du pressing. Le trouble anormal de voisinage peut exister indépendamment du respect par une activité de la réglementation qui lui est applicable. En l'espèce, la réparation solidaire de ce trouble par le gérant du pressing et le bailleur se traduisait alors par la nécessité de réparer un préjudice de jouissance et un préjudice spécifique de l'épouse, dont la santé s'était dégradée fortement du fait de l'intensité et de la durée de ces nuisances (trois ans) affectant son appartement.

Le juge d'appel a donc pu condamner *in solidum* l'exploitant du pressing et son bailleur au paiement de 10 000 euros au titre du préjudice de jouissance subi par le couple d'occupants du logement voisin outre 2 000 euros au titre du préjudice spécifique de l'épouse, justifié par les certificats médicaux produits.

### **Conclusion :**

La notion de faute doit être soigneusement détachée de celle du « trouble anormal de voisinage » dans la mesure où :

- l'existence d'une faute - par exemple la violation d'une disposition légale ou réglementaire sous la forme d'une contravention de la 5<sup>ème</sup> classe (comme en l'espèce) ou encore la violation d'un règlement de copropriété – ne suffit jamais à elle seule à caractériser le « trouble anormal de voisinage ». Il faut et il suffit que le trouble, le bruit en l'occurrence, soit anormal. Le fait qu'une faute existe n'ajoutera rien à la mise en évidence du trouble ou du bruit anormal de voisinage même si un procès-verbal de police peut permettre de prouver aussi la réalité du trouble.
  
- de même, et à l'inverse, on notera que pour le juge, l'absence de faute n'est jamais une cause exonératoire de responsabilité en matière de « bruit anormal de voisinage ».

**Christophe SANSON**

**Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**

Docteur en Droit (HDR)

Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



Pour plus d'information on pourra se reporter aux fiches suivantes parmi les « commentaires de décisions de justice du CIDB » disponibles sur le site du CIDB (BRUIT.FR) et sur le site de Maître SANSON :

B1 : La lutte contre les bruits de comportement

B2 : La lutte contre le bruit des activités

---

**Mots clés :** responsabilité — trouble anormal de voisinage – nuisances sonores – pressing – installations classées – indemnisation

---

**TEXTE INTEGRAL**

**Cour d'appel**

**Versailles**

**3e chambre**

**22 Octobre 2015**

**Répertoire Général : 13/05272**

AFFAIRE :

SARL B. L.

C/

Philippe R.

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 30 Mai 2013 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

N° Chambre : 07

N° RG : 12/11914

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies délivrées à :

Me R.

Me D. de la SELARL L.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE VINGT DEUX OCTOBRE DEUX MILLE QUINZE,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SARL B. L.

N° SIRET : B 451 454 573

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Me R., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES - N° du dossier 2013327

Représentant : Me B., Plaidant, avocat au barreau de PARIS.

APPELANTE

1/ Monsieur R.

2/ Madame R.

Représentant : Me D. de la SELARL L., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES - N° du dossier 1352154

Représentant : Me P. de la SELARL RBP, Plaidant, avocat au barreau de PARIS.

INTIMES

3/ SCI A.

ci-devant

[...]

[...]

et actuellement sans adresse connue

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

INTIMEE

\*\*\*\*\*

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 04 Septembre 2015 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame B., Président chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame B., Président,

Madame B., Conseiller,

Madame D., Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame R.

-----

M. et Mme R., alléguant être incommodés par les bruits et odeurs émanant du local commercial voisin de leur logement et exploité comme pressing par la société B. L., ont obtenu, par ordonnance du 3 mai 2010, la désignation d'un expert judiciaire qui a déposé son rapport le 27 juillet 2012.

Par acte du 18 octobre 2012, M. et Mme R. ont assigné devant le tribunal de grande instance de Nanterre la société B. L. et la société A. en réparation des préjudices subis.

Par jugement du 30 mai 2013, le tribunal a :

- condamné la société B. L. à payer à M. et Mme R. la somme de 10 000 euros au titre de leur préjudice de jouissance,
- condamné la société B. L. et la société A. in solidum à payer à Mme R. la somme de 2 000 euros au titre de son préjudice personnel,
- condamné la société A. à produire à M. et Mme R. les certificats coupe-feu des murs et cloisons séparatives de l'appartement R. et des lots 206 à 207 de la copropriété du [...], sous astreinte,
- condamné la société B. L. et la société A. in solidum à payer à M. et Mme R. la somme de 3 500 euros au titre des frais irrépétibles,
- condamné la société B. L. et la société A. in solidum aux dépens.

Par acte du 8 juillet 2013, la société B. L. a interjeté appel et prie la cour, par dernières conclusions du 8 octobre 2013, de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas reconnu l'existence d'une faute au titre des nuisances olfactives et en ce qu'il a débouté les consorts R. de leurs demandes formulées au titre de la perte de salaire et du préjudice moral et l'infirmier pour le surplus,
- débouter M. et Mme R. de l'intégralité de leurs demandes,

Subsidiairement :

- ramener les prétentions de Mme R. à de plus justes proportions,

En tout état de cause :

- condamner M. et Mme R. in solidum à lui verser la somme de 3 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Dans leurs dernières conclusions du 2 décembre 2013, M. et Mme R. demandent à la cour de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il les a déboutés de leurs demandes relatives à la condamnation de la société A. à la réparation de leur préjudice de jouissance, à la perte de salaires, à leur préjudice moral,
- condamner la société A. in solidum avec la société B. L. à leur payer la somme de 10 000 euros au titre de leur préjudice de jouissance,
- condamner la société B. L. et la société A. in solidum à payer à M. R. 1 200 euros au titre de sa perte de salaires,
- condamner la société B. L. et la société A. in solidum à leur payer 1 000 euros à chacun au titre de la réparation du préjudice moral,

en tout état de cause,

- condamner la société B. L. et la société A. in solidum à payer à Mme et M. R. la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

La SCI A. a été assignée devant la cour selon les modalités prévues par l'article 659 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 2 juillet 2015.

## SUR QUOI, LA COUR

Le tribunal, relevant que seul l'article 1382 du code civil était allégué, a retenu que seule était fautive la société B. L., en sa qualité d'exploitante, au titre du préjudice de jouissance créé par les vibrations d'une machine. En revanche, le préjudice spécifique ressenti par Mme R. était imputable aux deux sociétés. Le tribunal a enfin jugé non établis les préjudices liés à la perte d'une journée de travail pour M. R. et le préjudice moral allégué par chacun des demandeurs.

La société B. L. fait valoir que, suite à la plainte de M. et Mme R., elle a fait l'objet d'une inspection par le Service Technique Interdépartemental d'Inspection des Installations Classées (STIIC). Ce service a constaté que le niveau de bruit de ses installations ne dépassait pas le seuil réglementaire autorisé. Elle précise que, quand bien même la faute serait constituée, les intimés n'ont présenté aucune demande de condamnation à ce titre à son encontre et n'établissent nullement l'existence d'un lien de causalité entre la faute commise et le dommage qu'ils auraient subi. Elle ajoute enfin qu'aucune nuisance olfactive n'a pu être constatée.

M. et Mme R. retiennent que la société en cause ne saurait s'exonérer de sa responsabilité au titre d'un trouble anormal de voisinage du fait qu'elle exploite une installation classée pour la protection de l'environnement qui a été régulièrement autorisée, alors que les bruits et odeurs occasionnés leur causent néanmoins un trouble de jouissance du fait de leur fréquence et de leur émergence. Ils font valoir que, l'exploitant reconnaissant expressément ne pas être en possession des certificats d'essai coupe-feu 30 minutes, et de l'attestation de conformité avec la réglementation de lutte contre l'incendie, la déclaration de l'appelant suffit à caractériser le manquement de l'exploitant à ses obligations légales pour le respect des normes de sécurité du pressing.

La société B. L. a déménagé en octobre 2012, et le nouvel exploitant a fait réaliser des travaux, dont il n'est pas contesté qu'ils ont fait disparaître les nuisances.

\*\*\*

- Sur le trouble de jouissance :

M. et Mme R. ne tirent aucune conséquence du rejet de leurs demandes du chef des nuisances olfactives puisqu'ils sollicitent la confirmation de l'indemnité allouée.

Cette disposition est critiquée sur son principe par la société B. L., et par M. et Mme R. en ce qu'elle n'a pas été prononcée in solidum avec la SCI A.

La responsabilité pour troubles de voisinage étant une responsabilité objective pouvant être recherchée indépendamment de la démonstration d'une faute, les observations de la société B. L. contestant avoir commis une faute sont sans pertinence.

Il est de droit constant que la victime d'un trouble de voisinage peut à son choix demander réparation au propriétaire du bien à l'origine du trouble, à charge pour ce dernier de se retourner contre son locataire, et au locataire lui-même. C'est donc à tort que le tribunal a rejeté la demande de ce chef contre la SCI A., et le jugement sera infirmé sur ce point.

Il résulte du rapport d'expertise que le fonctionnement du pressing était à l'origine d'émergences sonores dépassant la tolérance fixée par le décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, mais que le niveau de bruit global des installations était toutefois inférieur au seuil réglementaire applicable aux pressings. L'expert a personnellement constaté que ces émergences étaient, en raison de leur importance, facilement audibles. Cette dernière appréciation est confortée par les attestations produites.

Contrairement à ce que soutient la société B. L., la circonstance que le niveau de bruit global toléré pour les pressings n'ait pas été dépassé, ce qui a donné lieu à un classement de la plainte par l'administration chargée du contrôle des installations classées, n'exclut pas un trouble de voisinage, lequel s'apprécie concrètement et indépendamment du respect de réglementations spécifiques. Par ailleurs l'expert observe que l'administration a seulement décidé de ne pas traiter la plainte, ce qui ne démontre pas que les nuisances n'existent pas.

Les parties ne forment aucune observation sur le mode d'évaluation du préjudice de jouissance proposé par l'expert, la société B. L. critiquant seulement l'évaluation proposée par l'expert à deux titres, soit la valeur locative de l'appartement retenue comme base de l'évaluation du préjudice, et la situation réelle différente des deux époux, M. R. travaillant à l'extérieur et Mme R. n'ayant pas de profession.

En ce qui concerne la valeur locative, la société B. L. ne critique pas utilement le chiffre retenu par l'expert, soit 2 160 euros par mois, puisqu'elle produit des offres de location très proches. Au contraire, M. et Mme R., qui indiquent que leur appartement fait 94 m<sup>2</sup>, produisent d'autres références faisant apparaître un prix au m<sup>2</sup> de 23 euros plus réaliste. La critique sur la situation différente des deux époux ne peut davantage être retenue en l'absence de tout élément sur l'emploi du temps professionnel de M. R. à la période considérée, soit entre août 2004 et fin décembre 2012.

Le jugement sera donc confirmé sur la réparation du trouble de jouissance mise à la charge de la société B. L.

- Sur le préjudice spécifique de Mme R. :

Le tribunal a retenu un préjudice particulier subi par Mme R., dans la mesure où cette dernière justifiait par un certificat médical de la dégradation de son état de santé en raison du bruit, étant rappelé que cette situation a perduré pendant plus de trois ans.

Il résulte en effet de deux certificats médicaux que Mme R. a présenté des troubles dépressifs à la suite de la persistance des nuisances sonores affectant son appartement.

La somme allouée est adaptée au regard de la durée des troubles et sera confirmée.

La SCI A., non comparante, ne critique pas la condamnation prononcée contre elle de ce chef.

- Sur le préjudice moral et la perte de salaire subie par M. R. :

Rien ne permet de caractériser un préjudice moral distinct du trouble de jouissance déjà réparé et cette demande a été justement rejetée.

La perte de salaires alléguée n'est établie par aucune pièce.

- Sur les autres demandes :

La société A. ayant été condamnée seule sous astreinte à produire les certificats afférents à la lutte contre les incendies, et ne critiquant pas cette disposition puisqu'elle ne comparait pas devant la cour, la cour n'est pas saisie de cette demande.

Le jugement sera confirmé sur le sort des dépens de première instance et l'indemnité de procédure allouée à M. et Mme R., laquelle apparaît cependant suffisante pour couvrir également les frais de procédure exposés devant la cour.

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Statuant dans la limite de l'appel, publiquement et par défaut,

Infirmant le jugement déféré en ce que les demandes formées contre la SCI A. ont été rejetées, et statuant à nouveau sur ce seul point,

Condamne la SCI A. in solidum avec la société B. L. à payer la somme de 10 000 euros au titre de leur préjudice de jouissance à M. et Mme R.,

Confirme le jugement en toutes ses autres dispositions,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à application complémentaire de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum la société B. L. et la SCI A. aux dépens d'appel, avec recouvrement direct.

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame B., Président et par Madame B., Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président