

**Fiche n° 75 : Au secours, l'extracteur du restaurant fait trop de bruit !**

**Tribunal judiciaire de Saint-Malo, juge des référés, 7 mai 2026**



Un propriétaire qui achète un appartement situé directement au-dessus d'un restaurant peut-il obtenir une expertise judiciaire pour établir la réalité des nuisances sonores qu'il subit ? C'est à cette question qu'a répondu le juge des référés du Tribunal judiciaire de Saint-Malo, par une ordonnance du 7 mai 2026 rendue sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile, qui permet d'ordonner avant tout procès toute mesure d'instruction utile à la conservation ou à l'établissement de la preuve d'un litige futur.

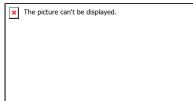
La réponse est nuancée, et c'est en cela que la décision mérite attention. Le juge ordonne bien l'expertise pour les nuisances sonores — un rapport acoustique privé produit par le demandeur suffisant à rendre plausible l'existence d'un trouble anormal du voisinage. Mais il refuse catégoriquement d'étendre la mesure aux nuisances olfactives, au motif que l'acquéreur avait installé en connaissance de cause au-dessus d'un restaurant préexistant dans un immeuble ancien : une telle action lui apparaît « manifestement vouée à l'échec ».

L'ordonnance illustre ainsi la tension que le juge doit résoudre entre la protection du voisin victime de nuisances et le mécanisme d'antériorité de l'article 1253 alinéa 2 du Code civil, qui protège les activités économiques préexistantes contre les recours de ceux qui choisissent de s'installer à leur proximité.

## **I. – Présentation de l'affaire**

### **1°. – Faits**

Un particulier avait acquis, le 12 août 2021, un appartement situé au premier étage d'un immeuble à Saint-Malo.



**Fiche n° 75 : Au secours, l'extracteur du restaurant fait trop de bruit ! - Fiche rédigée par Maître Christophe SANSON, avocat au Barreau des Hauts-de-Seine – 30 mai 2026.**

Cet appartement était situé directement au-dessus d'un restaurant exploité par une société commerciale dans des locaux appartenant à des propriétaires bailleurs.

Après son installation, l'acquéreur s'était plaint de nuisances sonores et olfactives qu'il estimait provenir de l'exploitation du restaurant.

Il soutenait que ces nuisances excédaient les inconvénients normaux du voisinage et portaient atteinte à la jouissance paisible de son logement.

Afin d'établir la réalité des troubles allégués, il avait fait réaliser un rapport acoustique par un cabinet spécialisé.

Ce rapport concluait à un dépassement des seuils réglementaires de bruit au sein de l'appartement.

## **2°. – Procédure**

Par actes de commissaire de justice du 4 septembre 2024, le demandeur avait assigné devant le juge des référés la société exploitant le restaurant ainsi que les propriétaires des murs commerciaux.

Il sollicitait l'organisation d'une expertise judiciaire portant sur les nuisances sonores et olfactives affectant son appartement.

Une mesure de médiation avait été ordonnée par le juge des référés.

Cette tentative de règlement amiable n'avait toutefois pas permis d'aboutir à un accord entre les parties.

Les défendeurs contestaient principalement :

- la recevabilité de la demande, faute de mise en cause du syndicat des copropriétaires ;
- l'existence d'un motif légitime au sens de l'article 145 du Code de procédure civile ;
- l'existence même d'un trouble anormal de voisinage ;
- ainsi que l'applicabilité de l'action en raison de l'antériorité du restaurant par rapport à l'installation du demandeur.

Ils soutenaient également que les désordres invoqués pouvaient résulter de la vétusté de l'immeuble et de l'insuffisance de l'isolement acoustique du logement.

## **3°. – Décision du juge**

Par ordonnance du 7 mai 2026, le juge des référés du Tribunal judiciaire de Saint-Malo a déclaré recevable la demande d'expertise judiciaire.

Il a ordonné une expertise limitée aux seules nuisances sonores, estimant que les éléments produits rendaient plausible l'existence d'un trouble anormal du voisinage concernant le bruit.

Le tribunal s'est notamment fondé sur le rapport acoustique privé communiqué par le demandeur, lequel faisait apparaître des dépassements des seuils réglementaires dans l'appartement.

En revanche, le juge a rejeté la demande d'expertise concernant les nuisances olfactives.

Il a considéré que le demandeur avait acquis son appartement en connaissance de cause, au-dessus d'un restaurant préexistant situé dans un immeuble ancien, de sorte qu'une action fondée sur les odeurs apparaissait « manifestement vouée à l'échec ».

L'expert désigné a reçu pour mission :

- d'effectuer des mesures acoustiques ;
- de rechercher l'origine des nuisances ;
- d'en évaluer les conséquences ;
- ainsi que de proposer les solutions techniques propres à y remédier et d'en chiffrer le coût.

## **II. – Observations**

---

L'ordonnance rendue par le juge des référés du Tribunal judiciaire de Saint-Malo s'inscrit dans une jurisprudence classique relative au référé expertise en matière de troubles anormaux de voisinage.

Elle présente toutefois un intérêt particulier en ce qu'elle distingue clairement le traitement réservé aux nuisances sonores de celui applicable aux nuisances olfactives.



La décision met ainsi en lumière, d'une part, les conditions relativement souples de mise en œuvre de l'article 145 du Code de procédure civile (1°) et, d'autre part, les limites que peut constituer le principe d'antériorité dans les contentieux de voisinage (2°).

### **1°. – Une application classique du référé expertise en matière de troubles anormaux du voisinage**

L'article 145 du Code de procédure civile permet au juge d'ordonner toute mesure d'instruction légalement admissible lorsqu'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

En matière de troubles anormaux du voisinage, cette disposition constitue un fondement procédural particulièrement fréquent.

Le juge des référés ne statue alors pas sur l'existence définitive du trouble ni sur la responsabilité des parties.

Il lui appartient uniquement, avant dire droit, de vérifier si l'action envisagée présente un caractère suffisamment plausible pour justifier une mesure d'instruction.

En l'espèce, le rapport acoustique privé produit par le demandeur constituait un commencement de preuve suffisant.

Le juge relève ainsi que les niveaux sonores mesurés dans l'appartement paraissaient susceptibles de dépasser les seuils réglementaires applicables.

Cette circonstance justifiait dès lors la désignation d'un expert judiciaire chargé de procéder à des constatations contradictoires et objectives.

La décision illustre également le rôle essentiel de l'expertise judiciaire dans les contentieux acoustiques.

En effet, les nuisances sonores constituent des phénomènes techniques dont l'appréciation nécessite des mesures précises réalisées dans des conditions représentatives de l'exploitation litigieuse.

L'expertise permet ainsi non seulement de mesurer l'intensité des nuisances, mais également d'en identifier l'origine exacte, d'évaluer leur caractère anormal et d'envisager les solutions techniques adaptées.

L'ordonnance rappelle enfin que le trouble anormal du voisinage constitue un régime autonome de responsabilité objective, désormais consacré à l'article 1253 du Code civil.

Ainsi, l'activité à l'origine des nuisances peut être parfaitement licite tout en engageant la responsabilité de son exploitant dès lors que les troubles excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

### **2°. – Les limites de la protection du voisin en présence d'une activité préexistante**

La décision apparaît en revanche plus restrictive concernant les nuisances olfactives.

Le juge refuse d'ordonner une expertise sur ce point en considérant que l'action envisagée apparaît manifestement vouée à l'échec.

Cette solution repose implicitement sur le mécanisme d'antériorité désormais codifié à l'article 1253 du Code civil.

Ce texte prévoit qu'une personne ne peut engager la responsabilité d'une activité préexistante lorsque :

- l'activité existait avant son installation ;
- elle respecte les dispositions législatives et réglementaires applicables ;
- et qu'elle ne s'est pas aggravée dans ses conditions d'exploitation.

En l'espèce, le juge semble considérer que les nuisances olfactives constituaient un inconvénient normalement prévisible pour toute personne choisissant d'acquérir un logement situé au-dessus d'un restaurant dans un immeuble ancien.

L'ordonnance traduit ainsi une volonté de préserver un équilibre entre les droits des riverains et la protection des activités économiques préexistantes.

Elle rappelle également que toutes les nuisances invoquées ne justifient pas automatiquement une mesure d'expertise judiciaire.

Le juge doit apprécier concrètement l'utilité de la mesure sollicitée ainsi que les chances raisonnables de succès de l'action future.



**Fiche n° 75 : Au secours, l'extracteur du restaurant fait trop de bruit ! - Fiche rédigée par Maître Christophe SANSON, avocat au Barreau des Hauts-de-Seine – 30 mai 2026.**

Cette solution révèle enfin une approche pragmatique du contentieux du voisinage.

Si les nuisances sonores apparaissent objectivables au moyen de mesures techniques précises, les nuisances olfactives demeurent plus délicates à caractériser, notamment lorsque l'environnement dans lequel s'inscrit l'activité rend leur existence largement prévisible.

### **Conclusion**

---

L'ordonnance rendue par le juge des référés du Tribunal judiciaire de Saint-Malo le 7 mai 2026 illustre les conditions de mise en œuvre du référé expertise en matière de troubles anormaux du voisinage.

Elle rappelle que l'article 145 du Code de procédure civile permet d'ordonner une mesure d'instruction dès lors qu'existe un motif légitime de préparer un futur litige plausible, sans que le juge ait à trancher le fond du dossier.

La décision met également en lumière l'importance de l'expertise judiciaire dans les contentieux acoustiques, lesquels nécessitent des constatations techniques objectives afin d'apprécier la réalité et l'intensité des nuisances alléguées.

Elle souligne enfin les limites de la protection offerte au voisin victime de nuisances, notamment lorsque celui-ci s'est installé à proximité immédiate d'une activité préexistante dont les inconvénients étaient raisonnablement prévisibles.

L'ordonnance illustre ainsi l'équilibre recherché par le juge entre le droit à la jouissance paisible d'un bien et la nécessaire protection des activités économiques antérieurement établies.

**Christophe SANSON**  
**Avocat Associé – SELARL AVOCAT BRUIT**  
**Barreau des Hauts-de-Seine**  
**Docteur en Droit (HDR)**  
**Maître de Conférences**  
<http://www.avocat-bruit.fr>

**Mots clés : Nuisances sonores – Nuisances olfactives – Trouble anormal du voisinage – Restaurant – Référé expertise – Expertise acoustique – Antériorité – Article 1253 Code civil – Article 145 CPC**

**DÉCISION ANONYMISÉE**

**AFFAIRE N° RG 24/00261**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-MALO**

**SERVICE DES RÉFÉRÉS**

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 7 MAI 2026**

**DEMANDEUR**

Monsieur A.

demeurant à Saint-Malo (35400)

représenté par Maître Christophe SANSON, avocat au barreau des Hauts-de-Seine (avocat plaçant) et Maître Y, avocat au barreau de Saint-Malo (avocat postulant)

**DÉFENDEURS**

La société Z (SARL), dont le siège social est situé à Saint-Malo (35400)

représentée par Maître V, avocat au barreau de Rennes

Monsieur B. et Madame C., propriétaires bailleurs, demeurant dans le département d'Ille-et-Vilaine représentés par Maître W, avocat au barreau de Saint-Malo

Juge des référés : Monsieur X, Président

Greffier : Madame Y

Débats à l'audience publique du 2 avril 2026

Décision par mise à disposition au greffe le 7 mai 2026

**EXPOSÉ DU LITIGE**

Le 12 août 2021, Monsieur A. est devenu propriétaire d'un appartement au 1er étage d'un immeuble situé à Saint-Malo.

Cet appartement se situe au-dessus du restaurant exploité par la société Z dont les murs appartiennent à Monsieur B. et Madame C.

Dès son acquisition, Monsieur A. s'est plaint de nuisances olfactives et sonores provenant du restaurant.

Par actes de commissaire de justice du 4 septembre 2024, Monsieur A. a fait assigner la société Z, Monsieur B. et Madame C. devant le juge des référés aux fins de voir ordonner une mesure d'expertise portant sur les nuisances sonores et olfactives provenant du restaurant.

Par décision du 10 octobre 2024, le juge des référés a enjoint aux parties de rencontrer un médiateur.

Une médiation était ordonnée le 28 novembre 2024 et prorogée pour une durée de trois mois le 20 mars 2025. Les parties ne sont pas parvenues à un accord à l'issue du processus de médiation.

Dans ses dernières conclusions, Monsieur A. demande au juge des référés de :

- Le dire recevable et bien fondé en l'ensemble de ses demandes ;
- Débouter Monsieur B., Madame C. et la SARL Z de l'ensemble de leurs demandes ;
- À titre liminaire, juger inapplicable au cas d'espèce le principe d'antériorité ;
- À titre principal, ordonner une expertise et désigner pour y procéder un expert acousticien.

Dans leurs dernières conclusions, Monsieur B. et Madame C. demandent au juge des référés de juger irrecevables et à défaut mal fondées les demandes formulées par Monsieur A., et subsidiairement d'adjoindre à la mission de l'expert des chefs relatifs à la vétusté de l'immeuble et à l'isolation du logement.



Dans ses dernières conclusions, la SARL Z demande à titre principal le débouté de Monsieur A. de l'ensemble de ses demandes, et subsidiairement, si une expertise était ordonnée, de mettre la consignation à la charge exclusive du demandeur.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Sur la recevabilité de la demande d'expertise**

Monsieur B., Madame C. ainsi que la société Z concluent à l'irrecevabilité de la demande d'expertise faute de mise en cause du syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, Monsieur A. sollicite une mesure d'expertise ayant notamment pour objet de constater et de rechercher la cause des troubles dont il se plaint et dont il estime qu'ils proviennent de l'activité du restaurant exploité par la société Z dans des locaux donnés à bail par Monsieur B. et Madame C.

Dès lors, son action en référé expertise engagée à l'encontre de la société Z et des consorts B.-C. est recevable.

### **Sur la demande d'expertise**

« S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé » (article 145 du code de procédure civile). Cette disposition n'implique aucun préjugement sur la responsabilité des personnes appelées ni sur les chances de succès du procès susceptible d'être ultérieurement engagé.

La légitimité du motif résulte de la démonstration du caractère plausible et crédible du litige, bien qu'éventuel et futur. Il appartient au juge de vérifier qu'un tel procès est possible et qu'il a un objet et un fondement suffisamment déterminés. Il ne peut s'opposer à l'expertise que si la demande est destinée à soutenir une prétention dont le mal fondé est évident et manifestement vouée à l'échec ou si la mesure d'instruction est dénuée d'utilité.

A titre liminaire, il sera rappelé qu'en application de l'article 1253 alinéa 1 du code civil, l'exercice, même légitime, du droit de propriété peut engager la responsabilité de plein droit du propriétaire s'il occasionne un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage et que des dommages en résultent.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article 1253 alinéa 2 du code civil, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal.

En l'occurrence, au soutien de sa demande d'expertise, Monsieur A. produit un rapport d'évaluation établi en janvier 2026 par un cabinet spécialisé qui a effectué des mesures acoustiques dans l'appartement en décembre 2025, concluant au dépassement des nuisances sonores aux exigences réglementaires.

Pour ce motif, Monsieur A. justifie d'un motif légitime au soutien de sa demande d'expertise qui sera ordonnée en ce qu'elle porte sur les nuisances sonores qu'il dénonce.

En revanche, concernant les nuisances olfactives, il sera relevé que Monsieur A. a acquis en toute connaissance de cause un appartement situé au-dessus d'un restaurant et ce dans un bâtiment ancien, de sorte que toute action de sa part fondée sur un trouble olfactif apparaît manifestement vouée à l'échec.

Sa demande d'expertise sera donc rejetée en ce qu'elle porte sur les nuisances olfactives dénoncées.

### **Sur la mission de l'expert**

En l'espèce, il n'y a pas lieu de dire que l'expert devra effectuer ses constatations de manière inopinée, la mesure d'instruction devant se dérouler au contradictoire des parties.

En outre, il ne relève pas de la mission de l'expert de demander aux défendeurs de faire réaliser une étude réparatoire visant à décrire les travaux nécessaires pour remédier aux nuisances éventuellement observées.

Si les nuisances alléguées devaient être observées, l'expert désigné, éventuellement assisté par un sapiteur, aura pour mission de proposer les remèdes et chiffrer leur coût.

### **Sur les autres demandes**



**Fiche n° 75 : Au secours, l'extracteur du restaurant fait trop de bruit ! - Fiche rédigée par Maître Christophe SANSON, avocat au Barreau des Hauts-de-Seine – 30 mai 2026.**

Les dépens, comprenant les frais de l'expertise, seront à la charge de Monsieur A., sauf transaction ou éventuel recours ultérieur au fond.

Les responsabilités n'étant pas établies, les demandes formulées au titre de l'article 700 du code de procédure civile seront rejetées.

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Disons recevable la demande d'expertise formulée par Monsieur A. ;

Ordonnons une expertise portant sur les nuisances sonores subies par Monsieur A. dans son logement situé à Saint-Malo ;

Commettons pour y procéder, Monsieur X, expert inscrit sur la liste de la Cour d'appel de Rennes, avec la mission suivante :

- 1) procéder à l'examen des locaux au sein desquels le restaurant est exploité par la société Z ainsi que de l'appartement de Monsieur A. ;
- 2) se faire remettre et prendre connaissance de tous documents utiles et entendre les parties dans leurs observations et leurs dires ;
- 3) recueillir toutes observations des parties quant aux conditions d'occupation des locaux ;
- 4) procéder aux mesures acoustiques nécessaires permettant la constatation et l'évaluation, au sens des dispositions des articles R. 1336-6 et suivants du code de la santé publique, des nuisances sonores alléguées du fait de l'activité du restaurant ;
- 5) examiner et décrire les nuisances sonores ;
- 6) rechercher et donner son avis motivé sur la cause et l'origine de ces troubles ;
- 7) appréhender, d'un point de vue technique, les incidences de tels troubles ;
- 8) proposer les remèdes nécessaires et chiffrer leur coût ;
- 9) donner tous éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie au fond de déterminer et d'évaluer les préjudices subis par le demandeur.

Ordonnons aux parties et à tous tiers détenteurs de remettre sans délai à l'expert tout document utile à l'accomplissement de sa mission ;

Disons que l'expert devra déposer son rapport définitif et sa demande de rémunération au greffe du tribunal dans le délai de dix mois à compter de sa saisine (sauf prorogation dûment autorisée) ;

Disons que les frais d'expertise seront avancés par Monsieur A., qui devra consigner la somme de QUATRE MILLE EUROS (4 000 euros) dans le mois de la présente décision ;

Rejetons les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Disons que les dépens seront à la charge de Monsieur A. sauf transaction ou éventuel recours ultérieur au fond.

Le greffier

Le juge des référés