

Fiche n° 68 : Au secours ! Le restaurant en dessous de chez moi fait trop de bruit !

Tribunal judiciaire de Paris, 4 décembre 2025, n° 23/05693



Dans cette affaire, les demandeurs, propriétaires d'un appartement situé au-dessus d'un restaurant, s'étaient plaints des nuisances sonores et olfactives liées à l'exploitation de ce local. Leur logement, qu'ils destinaient à la location, était devenu inhabitable du fait de ces nuisances.

Malgré plusieurs tentatives de démarches amiables, les nuisances acoustiques persistaient.

Les demandeurs avaient sollicité une expertise judiciaire en référé, puis assigné au fond les différentes sociétés qui s'étaient succédé dans l'exploitation du restaurant, ainsi que la SCI propriétaire des murs, à la suite du dépôt du rapport d'expertise.

Le jugement (devenu définitif, le délai d'appel ayant expiré) reproduit en texte intégral et ci-dessous commenté, a ordonné, après la réalisation d'une étude acoustique réparatoire, la mise en œuvre des travaux nécessaires à l'isolement du restaurant, la conduite d'une étude de réception par un BET spécialiste de l'acoustique, ainsi que la réparation des préjudices des demandeurs.

I. - Présentation de l'affaire

1°. – Faits

Un couple était propriétaire d'un appartement situé au premier étage d'un immeuble en dessous duquel se trouvait un restaurant, successivement exploité par plusieurs sociétés dans un local

appartenant à une SCI.

Dès 2019, les propriétaires de l'appartement avaient fait face au départ de leur locataire qui ne supportait plus les nuisances sonores et olfactives en provenance du restaurant.

Celles-ci prenaient la forme de bruits de voix et de musiques au-delà des prescriptions acoustiques réglementaires.

Elles étaient audibles à tout moment de la journée et dans toutes les pièces du logement, à tel point que l'appartement était devenu inhabitable.

2°. – Procédure

Face à cette situation, le couple avait assigné en référé les sociétés exploitantes ainsi que la SCI propriétaire actuelle des murs devant le Président du Tribunal judiciaire de PARIS, sollicitant, en référé, la réalisation d'une expertise judiciaire.

Le juge des référés avait fait droit à cette demande par une ordonnance du 26 mars 2019.

Une fois le rapport d'expertise judiciaire déposé, le couple propriétaire avait assigné au fond les mêmes sociétés défenderesses dans le but d'obtenir la réalisation d'une étude réparatoire par un Bureau d'Etudes Techniques (BET) spécialisé en acoustique, des travaux préconisés par ce BET sur la base des orientations de l'expert judiciaire ainsi que celle d'une étude acoustique de réception et la condamnation des sociétés défenderesses au dédommagement des préjudices subis.

3°. - Décision du juge

Par son jugement du 4 décembre 2025, le Tribunal judiciaire de Paris a fait en partie droit aux demandes des requérants.

Il a déclaré les sociétés exploitantes et propriétaires responsables des nuisances sonores subies dans l'appartement des demandeurs à la fois sur le fondement de la responsabilité sans faute des troubles anormaux de voisinage ainsi que de la responsabilité contractuelle pour violation du règlement de copropriété.

S'agissant des travaux et des études, le juge a condamné les sociétés défenderesses à faire réaliser à leurs frais :

- les travaux d'isolation complète du restaurant, sous le contrôle d'un acousticien et sous astreinte ;
- une mesure acoustique de réception, par un BET spécialisé en acoustique, chez les demandeurs pour s'assurer du respect des objectifs fixés par l'expert et sous astreinte.

Il a cependant rejeté :

- la demande de condamnation sous astreinte formées au titre de la réalisation d'une étude réparatoire ;
- la demande de condamnation de la société exploitante à fermer son restaurant le temps de la réalisation des travaux préconisés par le BET.

S'agissant des préjudices, le juge a condamné les défendeurs à payer aux demandeurs :

- 6 930 euros au titre du préjudice matériel financier ;
- Le remboursement des dépens (dont l'expertise judiciaire) ainsi que des frais de signification des assignations ;
- 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Cependant le tribunal a débouté le couple du surplus de ses demandes indemnitaires au titre du préjudice matériel financier, du préjudice moral et de l'article 700.

II. - Observations

Cette décision porte sur la responsabilité du propriétaire et des exploitants successifs d'un restaurant situé dans un immeuble d'habitation, lorsque l'activité cause aux occupants des nuisances sonores et olfactives constitutives d'un trouble anormal de voisinage ainsi qu'une violation du règlement de copropriété.

Elle met en exergue la souplesse de raisonnement du juge civil qui retient la responsabilité solidaire tant du propriétaire des locaux que des exploitants mais également deux types de responsabilités : l'une fondée sur les troubles anormaux du voisinage (1°), l'autre sur la violation du règlement de copropriété (2°).

1°. – Une responsabilité sans faute fondée sur les troubles anormaux du voisinage

Cette décision révèle la souplesse du juge civil dans l'appréhension juridique des nuisances sonores au sein d'une copropriété. Le juge retient, en premier lieu, l'existence d'un trouble anormal de voisinage, engageant une responsabilité de plein droit, consacrée par le nouvel article 1253 du code civil.

Ce fondement permet d'indemniser le dommage indépendamment de toute faute, dès lors que le trouble excède les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, les nuisances sonores étaient caractérisées par « *leur intensité, leur récurrence et leur persistance dans le temps* », éléments suffisants pour établir un trouble excédant les sujétions normales du voisinage.

Le tribunal a écarté l'argumentation du propriétaire des murs qui soutenait avoir accompli toutes les diligences nécessaires pour faire cesser les nuisances, notamment en engageant des procédures d'expulsion.

Si le juge reconnaît implicitement les démarches, il considère qu'elles sont indifférentes à l'engagement de sa responsabilité au titre du trouble anormal de voisinage. En effet, même un propriétaire diligent ne peut s'exonérer de sa responsabilité dès lors que le trouble persiste et il sera alors déclaré co-responsable avec le locataire.

Cette solution illustre le caractère objectif de la responsabilité en matière de troubles anormaux du voisinage : le propriétaire demeure responsable, indépendamment de toute faute. Il doit être condamné solidairement avec l'exploitant.

Le tribunal adopte une approche souple et protectrice des victimes en retenant plusieurs fondements, d'abord en retenant le trouble anormal de voisinage, puis en retenant la responsabilité pour faute pour violation du règlement de copropriété.

2°. – La responsabilité pour faute fondée sur la violation des stipulation du règlement de copropriété

Au-delà de la caractérisation d'un trouble anormal de voisinage, le tribunal engage la responsabilité des défendeurs (propriétaire et exploitants) sur un fondement juridique distinct, tiré de la violation des stipulations du règlement de copropriété.

En l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble prévoyait expressément que : « *tout propriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble des troubles de jouissance, de fautes ou négligences et des infractions (...), dont lui-même, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ces locaux seraient directement ou indirectement les auteurs* ».

L'activité bruyante du restaurant et l'absence de mesures prises afin de minimiser les nuisances, constituait ainsi une méconnaissance caractérisée de ces stipulations, engageant la responsabilité du propriétaire et des exploitants.

Ce fondement permet au juge d'ancrer la responsabilité du propriétaire sur une base autonome, distincte du classique trouble anormal de voisinage, et d'écarter toute tentative de déresponsabilisation.

Le tribunal tire les conséquences de cette double responsabilité en prononçant une condamnation *in solidum* à l'encontre des différentes sociétés intervenantes. Cette solution souligne l'intérêt pratique de mettre en cause l'ensemble des acteurs susceptibles d'être responsables : propriétaire et locataires exploitants successifs afin de garantir l'effectivité de l'indemnisation et de limiter le risque de non-paiement à l'issue de la procédure.

Cette décision révèle la méthodologie appliquée par le juge dans la détermination du préjudice et l'utilité d'une condamnation *in solidum*.

Conclusion

Par cette décision, le tribunal judiciaire de Paris adopte une approche pragmatique et protectrice des victimes de nuisances sonores. Il rappelle que la responsabilité pour trouble anormal de

voisinage, de nature objective, s'impose indépendamment de toute faute, y compris à l'égard d'un propriétaire diligent.

Il confirme également l'efficacité du règlement de copropriété comme fondement autonome de responsabilité, permettant de sécuriser la réparation du préjudice subi.

Cette décision illustre ainsi la volonté du juge civil de concilier la liberté d'exploitation commerciale avec le droit à une jouissance paisible des biens, en mobilisant des outils juridiques complémentaires et en assurant une indemnisation effective des victimes.

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 – Trouble anormal du voisinage – Responsabilité - travaux sous astreinte – Expertise judiciaire – Règlement de copropriété – Condamnation *in solidum* - Demande indemnitaire – étude de réception acoustique.

