

Fiche n° 66 : Bar musical : quand les voisins et le bailleur du bar ont un intérêt commun à faire cesser le bruit.



Dans cette affaire, un couple propriétaire d'une résidence secondaire au sein d'un immeuble est parvenu à obtenir la condamnation de la société exploitant un bar à tapas avec organisation d'événements musicaux au rez-de-chaussée de la copropriété.

Ainsi, il a obtenu, en plus de la réparation de son préjudice, l'interdiction pour la société d'organiser des événements musicaux sous astreinte et son obligation d'effectuer les travaux préconisés par des bureaux d'études spécialisés.

L'originalité de cette décision provient également du fait que le bailleur du bar, mis en cause par les voisins, a sollicité du juge qu'il soit ordonné à son locataire de faire effectuer les travaux préconisés par l'Expert acousticien, son intérêt étant que les nuisances sonores cessent réellement afin qu'il ne puisse plus être mis en cause à l'avenir.

Tribunal judiciaire de SAINT-NAZAIRE, 21 novembre 2024, n° 21/00459

I. - Présentation de l'affaire

1°. - Faits

Un couple propriétaire d'une résidence secondaire au sein d'un immeuble collectif du littoral subissait des nuisances sonores répétées en provenance d'un bar à tapas récemment installé dans les locaux situés au rez-de-chaussée de la copropriété.

L'exploitation de ce bar comprenait l'organisation régulière de concerts et la diffusion de musique amplifiée en soirée et la nuit, pouvant aller jusqu'à quatre événements par semaine, sur de larges plages horaires.

2°. - Procédure

Face à cette situation, le couple victime des nuisances sonores avait assigné en référé la société bailleuse ainsi que la société exploitante devant le Président du Tribunal judiciaire de Saint-Nazaire en sollicitant, à titre principal, la fermeture de l'établissement sous astreinte et, à titre subsidiaire, que le juge ordonne la réalisation d'une expertise judiciaire.

Le juge des référés avait fait droit à la demande d'expertise et avait débouté les victimes des nuisances sonores de leurs autres demandes.

Une fois le rapport d'expertise judiciaire rendu, le couple propriétaire avait assigné au fond la société bailleuse et la société exploitante dans le but d'obtenir la fermeture du local, la reconnaissance de l'existence des nuisances sonores et leur condamnation solidaire au dédommagement des préjudices subis.

La société bailleuse, elle, sollicitait qu'il soit interdit à sa locataire d'organiser des événements musicaux et qu'il lui soit imposé de réaliser les travaux préconisés par l'expertise judiciaire. Elle rejoignait ainsi en partie le constat des voisins victimes de bruit.

3°. - Décision du juge

Le juge a finalement rejeté la demande de résiliation du bail et d'expulsion de la société exploitante.

Cependant, il lui a ordonné de :

- cesser les événements musicaux sous astreinte de 3 000 euros par violation constatée,
- faire réaliser une étude d'impact et une étude de structure
- faire réaliser les travaux que les études préconiseront,
- faire effectuer un diagnostic acoustique de réception des travaux
- fournir une attestation de réglage et d'entretien d'un limiteur de pression acoustique.

S'agissant des préjudices, le juge a condamné la société exploitante à payer à la victime la somme de 7 000 euros mais il a rejeté sa demande tendant à ce que la société bailleuse soit condamnée solidairement avec la société exploitante.

Enfin, la société exploitante a également été condamnée à prendre en charge les dépens et à payer 5 000 euros aux victimes au titre de l'article 700 du Code de procédure civile (frais autres que ceux compris dans les dépens).

II. - Observations

Cette décision est intéressante à deux égards au moins.

D'abord, ce jugement rappelle l'obligation pour le juge de rechercher une solution proportionnelle au regard des intérêts en présence, ce qui l'empêche d'ordonner la fermeture d'un établissement pour des nuisances sonores qui ont désormais cessé. Toutefois, il réaffirme le pouvoir de contrainte du juge civil qui lui permet d'interdire à la société exploitante d'organiser des concerts sous astreinte de 3 000 euros par violation constatée (1°).

Enfin, le juge confirme la pleine responsabilité du preneur d'un local commercial s'agissant des nuisances sonores générées par son activité, dès lors que le bail consenti respectait lui-même le règlement de copropriété (2°).

1°. – La disproportion de la condamnation à fermer l'établissement lorsque les nuisances ont cessé

Le juge civil, une fois qu'il a constaté l'existence objective de nuisances sonores, est tenu de les faire cesser mais également de réparer l'intégralité du préjudice subi par les victimes.

Pour ce faire, il peut aller jusqu'à ordonner la cessation de l'activité en cause lorsqu'il n'existe pas de solution techniquement faisable ou financièrement réalisable permettant de mettre fin aux nuisances sonores.¹

Le juge civil est ainsi tenu de vérifier les intérêts en présence et les solutions techniques applicables pour rendre une décision proportionnée.

En l'espèce, il a commencé par rappeler que l'expertise judiciaire avait révélé des émergences globales (différence entre le bruit ambiant comprenant le bruit particulier en cause et le bruit résiduel en l'absence de ce bruit particulier) supérieures aux valeurs réglementairement tolérées, ce qui démontrait l'existence objective de nuisances sonores.

Il a ensuite souligné que la société exploitante n'avait pas respecté l'obligation faite aux établissements diffusant des sons amplifiés de manière habituelle de faire réaliser une Etude de l'Impact des Nuisances Sonores (EINS) et qu'elle n'avait pas non plus sollicité d'autorisation municipale.

¹ « Quand les travaux correctifs sont trop coûteux ou irréalisables, l'activité gênante doit cesser ! » - Les commentaires de décisions de justice du CIDB. Fiche n° 55 – publiée le 3 juin 2024.

Si l'objectivisation des nuisances sonores ne faisait donc pas de doute, le juge a toutefois pris la peine de constater que l'établissement avait cessé de lui-même d'organiser des événements musicaux depuis plusieurs années au moment du jugement.

Il a également pris en compte les travaux réalisés par l'établissement pour insonoriser ses locaux et limiter les émissions sonores.

C'est en faisant la balance entre ces éléments qu'il a estimé que *« la résiliation du bail et l'expulsion du locataire [apparaissaient] des mesures disproportionnées compte tenu des manquements initiaux certes graves de la société [...] mais dont il [n'était] pas contesté qu'ils [avaient] cessé. »*

Bien que le juge ait estimé qu'une décision de fermeture de l'établissement eût été disproportionnée, il avait toutefois l'obligation de garantir aux victimes la cessation des nuisances sonores et le respect de la réglementation par la société exploitante.

Pour ce faire, il a choisi d'opter pour un mécanisme d'interdiction sous astreinte.

Ainsi l'établissement s'est vu interdire l'organisation d'événements musicaux sous peine de devoir payer 3 000 euros par violation au bénéfice de la victime, et ce jusqu'à ce qu'il ait fait réaliser toutes les préconisations de l'expert judiciaire, à savoir faire réaliser une étude d'impact, une étude de structure, mais également les travaux prescrits par ces études et enfin, fournir une attestation de réglage et d'entretien du limiteur de pression acoustique.

Le juge civil a donc bien pris en compte l'existence objective des nuisances sonores, le comportement de l'établissement à l'origine des nuisances, mais aussi les travaux réalisés pendant ou depuis l'expertise afin de rendre une décision proportionnée à même de parvenir à la réparation du préjudice de la victime et à la cessation du trouble sans nécessairement mettre fin à l'exploitation de l'établissement.

2°. – Le preneur, seul responsable des nuisances qu'il génère dans l'exploitation de son activité

Une fois la responsabilité de l'exploitant déterminée, se pose la question du partage de cette responsabilité avec le bailleur qui a mis à disposition le local en permettant, par conséquent, l'exploitation qui en est faite.

En l'espèce, la victime sollicitait une condamnation solidaire du bailleur et du preneur à lui indemniser les préjudices qu'il avait subis afin de pouvoir réclamer le paiement par la suite à l'un des deux indifféremment et ainsi maximiser ses chances d'être réellement payée *in fine*.

Le juge n'a pas fait droit à cette demande en considérant que le propriétaire ne pouvait pas être tenu responsable des nuisances générées par l'utilisation du local par son locataire.

En effet, il a considéré que le contrat de bail avait fait du locataire le gardien du bien et, par conséquent, le seul responsable des nuisances provoquées par l'usage du bien et de sa terrasse, ouverte en vertu d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Cette solution n'a été possible que parce que le bail respectait le règlement de copropriété et notamment la destination de l'immeuble ainsi que les règles relatives à l'exploitation de locaux commerciaux en

son sein. A défaut, le bailleur aurait pu engager sa responsabilité pour avoir donné à bail un local en violation des règles de copropriété.

En effet, dans le cas présent, le contrat de bail prévoyait notamment une clause selon laquelle « *le preneur [devait] prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement. Il doit notamment éviter bruit, odeurs et fumées.* »

De la même manière, le bailleur, qui, tenu au courant des nuisances sonores subies par les copropriétaires du fait de l'exploitation du local qu'il avait donné à bail, aurait refusé d'agir contre son locataire sur la base du contrat de bail, aurait également pu engager sa responsabilité.

En l'espèce, le bail respectait le règlement de copropriété et le propriétaire semblait avoir agi à l'encontre de son locataire puisqu'il sollicitait du juge qu'il lui soit interdit d'organiser des événements musicaux tant qu'il n'aurait pas fait réaliser les préconisations de l'expert judiciaire.

En conséquence, le preneur du bail était le seul responsable des nuisances générées par l'exploitation de son établissement.

Conclusion

Ce jugement de première instance permet de rappeler l'important pouvoir du juge civil en matière de trouble anormal de voisinage puisqu'il doit garantir la cessation des nuisances par tous les moyens nécessaires et réparer le préjudice subi par les victimes, tout en s'attachant à rendre une décision proportionnée.

Il est également intéressant en ce qu'il réaffirme la responsabilité intégrale du preneur à bail s'agissant des nuisances sonores générées par l'exploitation de son activité, à l'exclusion de la responsabilité du bailleur, dès lors que le contrat de bail respectait lui-même le règlement de copropriété et que le bailleur n'avait pas agi de manière fautive.

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



Mots clés : Nuisances sonores – Bar – Diffusion de musique amplifiée - interdiction sous astreinte – Proportionnalité – Expertise judiciaire – Demande indemnitaire – Condamnation solidaire.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT NAZAIRE

JUGEMENT DU 21 Novembre 2024

DU 21 Novembre 2024

N° RG 21/00459
N° Portalis
DBYT-W-B7F-ESUV

JUGEMENT n°

AFFAIRE :

C/

S.C.I.
S.A.R.L.

1^{ère} Section

Copie exécutoire + expédition
délivrées
le :

à

Me

Me J

Me

Copie à M. expert

DEMANDEUR :

Monsieur
né le
de nationalité Française,
demeurant

Rep/assistant : , avocat au barreau de
NANTES

DEFENDERESSES :

S.C.I.
dont le
prise en la personne de son représentant legal domicile
es-qualite audit siège

Rep/assistant : Maître
avocats au barreau de NANTES

S.A.R.L.
dont le siege social est situé
prise en la
personne de son représentant legal domicile es-qualite audit siège

Rep/assistant : Maître
avocats au barreau de NANTES

COMPOSITION DU TRIBUNAL, lors des débats et du délibéré,

PRÉSIDENT : , magistrat du siège délégué par
ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal de céans siégeant en
qualité de juge unique conformément aux articles 812 et suivants
du Code de Procédure Civile.

GREFFIER :

DEBATS : A l'audience publique du 11 Mai 2023

JUGEMENT : Contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Octobre 2023, date indiquée à l'issue des débats prorogé au 21 Novembre 2024 sans avis compte tenu de la surcharge de travail du service .

* * *
*

Le 17 juillet 2017, Monsieur et Madame [REDACTED] ont fait l'acquisition du lot n°8 à usage d'habitation dans l'ensemble immobilier [REDACTED] .

Le 5 décembre 2017, la société SCI [REDACTED] a acquis les deux locaux d'activités constituant les lots n°6 et 7 de la même copropriété.

Le 4 mai 2018, la société SCI [REDACTED] a donné les locaux à bail à la SARL [REDACTED] ces locaux étant destinés à l'exercice d'une activité de « CAFE-BRASSERIE-RESTAURATION SUR PLACE ET A EMPORTER, A L'EXCEPTION DE KEBAB ».

La SARL exploite un bar à tapas au sein des locaux sous l'enseigne « [REDACTED] ». Dans ce cadre, elle a organisé des concerts de musique acoustique et amplifiée depuis l'été 2018.

Le 27 décembre 2018, Monsieur [REDACTED] a assigné en référé la société [REDACTED] et la société SCI [REDACTED] aux fins de d'obtenir la fermeture de l'établissement « [REDACTED] » sous astreinte ; à titre subsidiaire, d'ordonner une expertise acoustique aux fins d'établir la réalité des troubles sonores et de préconiser des mesures destinées à les faire cesser.

Le Notaire rédacteur de l'acte a été attiré à l'instance en référé par la SARL [REDACTED]

Par ordonnance du 19 mars 2019, le Juge des référés de ce Tribunal a fait droit à la demande d'expertise et a rejeté les autres demandes de Monsieur [REDACTED] [REDACTED]

L'expert judiciaire, Monsieur [REDACTED] a déposé son rapport le 30 novembre 2020.

Selon actes d'huissier des 15 et 16 février 2021, M. [REDACTED] [REDACTED] a donné assignation à la SCI [REDACTED] et à la SARL [REDACTED] d'avoir à comparaître devant le tribunal judiciaire de Saint-Nazaire aux fins de :

« – dire et juger que la société [REDACTED] exploite le local donné à bail en violation avec le règlement de copropriété le contrat de bail

• dire et juger que la société [REDACTED] cause par son activité des troubles anormaux du voisinage à Monsieur [REDACTED]

à titre principal

• prononcer la résiliation du bail

• en conséquence, ordonner l'expulsion du preneur de la société [REDACTED]

à titre subsidiaire,

- ordonner la fermeture de l'établissement « [REDACTED] » sous un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir et sous astreinte de 5000 € par violation constatée

en tout état de cause,

- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser la somme de 9750 € à Monsieur [REDACTED] au titre du préjudice de jouissance subi
- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser la somme de 1164,09 euro à Monsieur [REDACTED] au titre des frais de constat de huissier
- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser la somme de 8000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] aux entiers dépens, en ce compris les frais de référé les frais d'expertise judiciaire »

Les défendeurs ont chacun régulièrement constitué avocat.

Selon ordonnance en date du 10 octobre 2022, le juge de la mise en état a débouté la société [REDACTED] qui a assigné la SELARL Maître [REDACTED] notaire en garantie par le biais d'une demande d'intervention forcée, de sa demande de jonction des instances 22/00 276 et 21/00 459, et renvoyé les dossiers à la mise en état, compte tenu des délais pris par la société [REDACTED] pour accomplir ses diligences et de l'absence d'incidence sur l'appréciation de la réalité de l'ampleur des préjudices allégués par Monsieur [REDACTED]

Selon conclusions notifiées par le RPVA le 1^{er} février 2022, auxquelles il est renvoyé, Monsieur [REDACTED] demande au tribunal de :

« – dire et juger que la société [REDACTED] exploite le local donné à bail en violation avec le règlement de copropriété le contrat de bail

- dire et juger que la société [REDACTED] cause par son activité des troubles anormaux du voisinage à Monsieur [REDACTED]

à titre principal

- prononcer la résiliation du bail
- en conséquence, ordonner l'expulsion du preneur de la société [REDACTED]

à titre subsidiaire,

- ordonner la fermeture de l'établissement « [REDACTED] » sous un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir et sous astreinte de 5000 € par violation constatée

A titre infiniment subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal ferait droit à l'injonction travaux sollicitée par la société [REDACTED]

- sous un délai d'un an à compter de la signification de la décision à intervenir à :
– faire réaliser une étude d'impact ainsi que les travaux prescrits par cette étude

– faire réaliser un diagnostic acoustique après réalisation des travaux, portant tant sur les bruits en provenance de l'intérieur de l'établissement que ceux en provenance de la terrasse de l'établissement

– fournir l'attestation de réglage et d'entretien du limiteur de pression acoustique

- ordonner la fermeture de l'établissement « [REDACTED] » sous un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir et sous astreinte de 5000 € par violation constatée, dans l'attente de la réalisation des travaux préconisés par l'étude d'impact et de la réalisation du diagnostic après réalisation des travaux
- dire et juger que la réouverture de l'établissement « [REDACTED] » ne pourra intervenir après réalisation des travaux et du diagnostic qu'avec l'accord de l'ensemble des parties la présente procédure ou sur décision judiciaire
- dire et juger qu'à défaut d'exécution des mesures prescrites dans la présente décision par la société [REDACTED] dans le délai d'un an à compter de la signification de la décision à intervenir, la fermeture de l'établissement sera définitive

en tout état de cause,

- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser la somme de 11 250 € à Monsieur [REDACTED] au titre du préjudice de jouissance subi pendant la période du 12 juillet 2018 au 31 août 2021
- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser la somme de 1164,09 euro à Monsieur [REDACTED] au titre des frais de constat de huissier
- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] à verser la somme de 8500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner in solidum les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] aux entiers dépens, en ce compris les frais de référé et les frais d'expertise judiciaire ».

La société [REDACTED] selon conclusions notifiées par le RPVA le 27 février 2023, auxquelles il est renvoyé, demande au tribunal de :

« – la juger recevable et bien-fondée

en conséquence

- débouter Monsieur [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes
- débouter la SCI [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes dirigées contre elle

à titre subsidiaire,

- écarter l'exécution provisoire de demande de Monsieur [REDACTED]
- condamner Monsieur [REDACTED] à payer à la société [REDACTED] la somme de 5000€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Monsieur [REDACTED] aux entiers dépens ».

La SCI [REDACTED] selon conclusions notifiées par le RPVA le 19 septembre 2021, auxquelles il est renvoyé, demande au tribunal de :

« – condamner (avec maintien de l'exécution provisoire) la SARL [REDACTED] à :

- cesser l'organisation de concerts
 - cesser la diffusion de musique amplifiée tant qu'elle n'aura pas réalisé les mesures préconisées par le rapport d'expertise judiciaire (ci-après listées)
 - faire réaliser une étude d'impact par un bureau d'études spécialisé
 - faire réaliser une étude structure par un bureau d'études spécialisé si des travaux sont nécessaires et toutes autres études nécessaires
 - faire réaliser les travaux prescrits par cette étude
 - faire réaliser un diagnostic acoustique après la réalisation des travaux
 - fournir l'attestation de réglage et d'entretien du limiteur de pression acoustique
 - statuer ce que de droit sur les demandes de résiliation du bail et fermeture judiciaire
 - en cas de résiliation du bail, écarter l'exécution provisoire de ce chef
 - en cas de résiliation du bail, condamner la société [REDACTED] à payer à la société [REDACTED] le loyer et les charges ainsi qu'à exécuter toutes les obligations issues du bail (notamment en matière d'entretien), nonobstant la résiliation du bail jusqu'au 3 mai 2024
 - débouter Monsieur [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes dirigées contre la société [REDACTED]
- très subsidiairement
- évaluer le préjudice à la somme maximale de 5000 €
 - évaluer le rôle causal de la chose donnée à bail par la concluyente à 10 % au maximum
 - limiter la condamnation de la société [REDACTED] à la somme maximale de 500 €
 - condamner la société [REDACTED] à garantir et indemniser la société [REDACTED] des condamnations prononcées à son encontre
- Condamner la société [REDACTED] à payer à la société [REDACTED] la somme de 10 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile
- Condamner la même en tous les dépens. »

Selon ordonnance du 27 février 2023, le juge de la mise en état a ordonné la clôture de l'instruction de l'affaire et fixé l'audience de plaidoirie au 11 mai 2023.

Par jugement séparé du 21 novembre 2024, le Tribunal a débouté la société [REDACTED] de sa demande de révocation de l'ordonnance de clôture.

A l'issue de l'audience de plaidoiries du 11 mai 2023, la décision a été mise en délibéré pour être rendue par mise à disposition au greffe le 12 octobre 2023, date à laquelle elle a été prorogée au 21 novembre 2024.

MOTIFS

Sur la demande de résiliation du bail et d'expulsion de la société [REDACTED]

Il résulte de l'application des dispositions de l'article 1341-1 du code civil que la victime de troubles anormaux du voisinage peut agir à la place du bailleur en résiliation du contrat de bail pour violation manifeste de ses obligations.

Il résulte des dispositions des articles R1336-5 et suivants du code de la santé publique que l'émergence globale du bruit généré par une activité professionnelle ne doit pas être supérieure aux valeurs limites fixées par l'article R1336-7 du code de la santé publique.

L'article R. 1336-7 (Décr. no 2017-1244 du 7 août 2017, art. 1er) dit ainsi :
« L'émergence globale dans un lieu donné est définie par la différence entre le niveau de bruit ambiant, comportant le bruit particulier en cause, et le niveau du bruit résiduel constitué par l'ensemble des bruits habituels, extérieurs et intérieurs, correspondant à l'occupation normale des locaux et au fonctionnement habituel des équipements, en l'absence du bruit particulier en cause.

Les valeurs limites de l'émergence sont de 5 décibels pondérés A en période diurne (de 7 heures à 22 heures) et de 3 décibels pondérés A en période nocturne (de 22 heures à 7 heures), valeurs auxquelles s'ajoute un terme correctif en décibels pondérés A, fonction de la durée cumulée d'apparition du bruit particulier :

1° Six pour une durée inférieure ou égale à 1 minute, la durée de mesure du niveau de bruit ambiant étant étendue à 10 secondes lorsque la durée cumulée d'apparition du bruit particulier est inférieure à 10 secondes ;

2° Cinq pour une durée supérieure à 1 minute et inférieure ou égale à 5 minutes ;

3° Quatre pour une durée supérieure à 5 minutes et inférieure ou égale à 20 minutes ;

4° Trois pour une durée supérieure à 20 minutes et inférieure ou égale à 2 heures ;

5° Deux pour une durée supérieure à 2 heures et inférieure ou égale à 4 heures ;

6° Un pour une durée supérieure à 4 heures et inférieure ou égale à 8 heures ;

7° Zéro pour une durée supérieure à 8 heures. — [Anc. art. R. 1334-33.] »

En l'espèce, le contrat de bail passé entre la SCI [REDACTED] bailleur, et la SARL [REDACTED] preneur, pour l'activité de « café-brasserie-restauration sur place et à emporter, à l'exception de kebab » prévoit que le preneur s'engage à respecter scrupuleusement le règlement de copropriété lequel dispose qu'aucun propriétaire ne peut causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, etc ; le preneur devant prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement. Il doit notamment éviter bruit, odeurs et fumées.

L'expertise judiciaire permet de constater que l'émergence globale produite par l'établissement [REDACTED] occupant le local de la copropriété, après soustraction du bruit ambiant de l'environnement de l'appartement de M. [REDACTED] a été de 4 dB (A) du 16 au 17 août 2019 et de 7,5dB(A) pour la période du 22 au 23 août 2019, de 5 dB(A) du 27 au 28 décembre 2019 au lieu 3 dB (A), dans le séjour de M. [REDACTED] alors que l'établissement de débit de boisson a ouvert lors de l'été 2019 du lundi au dimanche de 15h à 2h du matin et de septembre à la fin de l'année 2020 du lundi au dimanche de 16h à 2h ; qu'il a proposé des activités musicales « concerts » tous les mois depuis 2018, 1^{er} et 3^{ème} jeudi du mois, 1^{er} et 3^{ème} mardi du mois, vendredi et/ou samedi et

durant l'été les mercredi, jeudi et samedi. Il s'agit là du constat objectif d'une nuisance sonore causant des troubles qui excèdent les troubles normaux du voisinage.

Il convient de relever que les locaux pris à bail étaient vacants depuis le 30 juin 2013 et le 11 juin 2014, la dernière activité avant ces dates étant celle d'une agence immobilière, et l'espace public extérieur situé en face était à usage de stationnement et non de terrasse, autorisée pour l'activité du commerce par le biais d'une concession accordée au preneur. Ils étaient donc vacants lorsque tant M. [REDACTED] que la SCI [REDACTED] ont réalisé leur acquisition immobilière au sein de la copropriété.

Force est enfin de constater que la réglementation en vigueur imposait à la SARL [REDACTED] préalablement à son ouverture, de réaliser une étude d'impact selon l'article R571-27 du code de l'environnement mais aussi de solliciter une autorisation municipale pour la diffusion de musique amplifiée selon l'article 13 de l'arrêté préfectoral de Loire Atlantique du 30 avril 2022 et de respecter les valeurs limites d'urgence préconisées par le code de la santé publique, ce qu'elle n'a pas fait.

Elle n'a pas non plus respecté les périodes de fermeture convenues avec l'expert, ni répondu aux sollicitations de l'expert, ni réalisé l'étude d'impact qui devait intervenir avant son ouverture en 2018 et elle ne l'a pas mis en place en cours d'expertise, en dépit du délai de 4 mois laissé à la société [REDACTED] par l'expert pour se positionner. Toutefois, force est de constater que cette période concernait une période de fermeture administrative compte tenu des mesures gouvernementales mises en place pour lutter contre l'épidémie de COVID 19.

Au demeurant, la société [REDACTED] n'exerce plus d'activité musicale dans les locaux depuis l'été 2020. Elle justifie avoir désormais effectué des travaux d'insonorisation et de limitation des émissions sonores, seule l'étude d'impact restant à réaliser.

En conséquence, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire apparaissent des mesures disproportionnées compte tenu des manquements initiaux certes graves de la société [REDACTED] mais dont il n'est pas contesté qu'ils ont cessé.

Il convient dès lors d'ordonner à la société [REDACTED] de :

- Cesser l'organisation de concerts, créant des nuisances sonores anormales au sein de la copropriété
- Cesser la diffusion de musique amplifiée

Et ce sous astreinte provisoire, au bénéfice de M. [REDACTED] de 3.000€ par violation 15 jours après la signification de la présente décision et jusqu'à ce que la société [REDACTED] réalise les mesures préconisées par le rapport d'expertise judiciaire et en justifie auprès des autres parties, à savoir : une étude d'impact par un bureau d'études spécialisé, une étude structure par un bureau d'études spécialisé si des travaux sont nécessaires et toute autre étude nécessaire ; ainsi que les travaux prescrits par cette/ces étude(s) ; un diagnostic acoustique après la réalisation des travaux ; la fourniture de l'attestation de réglage et d'entretien du limiteur de pression acoustique selon le modèle joint par l'expert judiciaire.

Sur la demande de dommages-intérêts dirigée contre la société [REDACTED]

Sur le fondement des dispositions de l'article 1240 du code civil, la victime d'un trouble anormal de voisinage est en droit de solliciter la condamnation à des dommages-intérêts.

Il ressort de l'expertise que des émergences non conformes sont survenues en période nocturne lors d'événements sonores ponctuels de courte durée.

Cela tend à confirmer le constat d'huissier réalisé dans la nuit du 31 août au 1^{er} septembre 2018, soit un vendredi soir, et les commentaires laissés par des voisins (qui ne peuvent en l'état valoir attestations) à la demande de M. [REDACTED] qui ont pu préciser que les nuisances avaient surtout lieu le vendredi soir. Il convient toutefois de prendre en compte que la programmation du [REDACTED] prévoyait sur les périodes de pleine ouverture des concerts jusqu'à deux fois par semaine.

La société [REDACTED] exploite l'établissement depuis juillet 2018 ; la programmation musicale a cessé à l'intérieur du bar depuis l'été 2020 ; l'établissement a été fermé en raison de la crise sanitaire et du décret du 23 mars 2020 entre le 15 mars et le 31 mai 2020 puis, du fait du décret du 29 octobre 2020, du 30 octobre 2020 au 08 juin 2021. Les époux [REDACTED] déclarent faire une occupation saisonnière de leur bien à titre de résidence secondaire.

Le préjudice de jouissance sur la période du 12 juillet 2018 au 31 août 2021, sous réserve des périodes de fermeture et d'arrêt des concerts listées ci-dessus et s'agissant d'une émergence hors normes nocturne ponctuelle évaluée à une à deux fois par semaine et jusqu'à 4 fois par semaine en période estivale sur les périodes d'occupation de son bien par M. [REDACTED] sera dès lors justement indemnisé à hauteur de 7.000 euros.

Sur la demande de condamnation in solidum de la société [REDACTED]

L'article 1242 du code civil permet la condamnation solidaire du bailleur dès lors que l'immeuble a joué un rôle causal dans la réalisation du dommage.

En l'espèce, par l'effet du contrat de bail, la société [REDACTED] est devenue gardienne du bien, de telle sorte qu'elle est seule responsable des nuisances provoquées par l'usage qu'elle en fait tout comme elle est seule responsable de l'usage fait de la terrasse tant de jour que de nuit en vertu d'une autorisation d'occupation du domaine public. Le bail ni les autorisations qui y sont données par le bailleur n'apparaissent en outre contraires aux règles de la copropriété.

Les demandes dirigées contre la société [REDACTED] seront rejetées.

Sur l'exécution provisoire

Compte tenu de la nature de l'affaire et de son ancienneté, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire.

Sur la demande au titre des frais de constat d'huissier, des dépens et des frais irrépétibles

La société [REDACTED] sera condamnée aux dépens comprenant les frais de référé, les frais du constat d'huissier du 31 août 2018 exposés par M. [REDACTED] et les frais d'expertise judiciaire.

Elle sera aussi condamnée à payer à M. [REDACTED] la somme de 5.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La société [REDACTED] n'ayant pas été mise en cause par la société [REDACTED] qui, en outre, ne forme aucune demande à son encontre, sera déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile dirigée contre elle.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

REJETTE la demande formée par M. [REDACTED] de résiliation du bail et d'expulsion de la société [REDACTED] des locaux sis [REDACTED] lots n°6 et 7

ORDONNE à la société [REDACTED] de :

- Cesser l'organisation de concerts
- Cesser la diffusion de musique amplifiée

Ce, sous astreinte provisoire, au bénéfice de M. [REDACTED] de 3.000€ par violation constatée, 15 jours après la signification de la présente décision, et jusqu'à ce que la société [REDACTED] réalise les mesures préconisées par le rapport d'expertise judiciaire et en justifie auprès de M. [REDACTED] et de la société [REDACTED] à savoir :

- une étude d'impact par un bureau d'études spécialisé,
- une étude structure par un bureau d'études spécialisé si des travaux sont nécessaires et toute autre étude nécessaire
- les travaux prescrits par cette/ces étude(s)
- un diagnostic acoustique après la réalisation des travaux
- la fourniture de l'attestation de réglage et d'entretien du limiteur de pression acoustique selon le modèle joint par l'expert judiciaire

CONDAMNE la société [REDACTED] à indemniser M. [REDACTED] pour le préjudice subi à hauteur de la somme de 7.000 euros

REJETTE la demande de condamnation in solidum dirigée contre la société [REDACTED]

CONDAMNE la société [REDACTED] à supporter les dépens comprenant les frais de référé, les frais du constat d'huissier du 31 août 2018 exposés par M. [REDACTED] et les frais d'expertise judiciaire

CONDAMNE la société [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 5.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

DEBOUTE la société [REDACTED] de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile dirigée contre la société [REDACTED]

MAINTIENT l'exécution provisoire

En foi de quoi le présent jugement a été signé par la Présidente et le greffier qui a assisté au prononcé.

LE GREFFIER

LA PRÉSIDENTE