LES COMMENTAIRES DE DÉCISIONS DE JUSTICE DU CIDB

Fiche n° 84 : Restaurant trop bruyant : la liquidation judiciaire du preneur n'exonère pas le bailleur

Jugement du tribunal judiciaire de Paris (8e chambre, 1re section) du 15 septembre 2026, RG n° 23/10907.

Dans son jugement du 15 septembre 2026, le tribunal judiciaire de Paris a retenu la responsabilité de plein droit du propriétaire d'un local commercial pour les nuisances sonores causées par le restaurant qu'il avait donné à bail.

La liquidation judiciaire du preneur et la fermeture du restaurant n'ont pas exonéré le bailleur, qui a été condamné à indemniser les voisins du premier étage.

En revanche, le tribunal a refusé d'ordonner des mesures destinées à prévenir le retour des nuisances, faute de trouble actuel.

Il n'a enfin réparé le préjudice de jouissance que dans la mesure où la fréquence des nuisances était prouvée.



I. Présentation de l'affaire

1°. Faits

Un couple était copropriétaire et occupant d'un appartement situé au premier étage d'un immeuble du 18e arrondissement de Paris.

Une société civile immobilière était propriétaire, dans le même immeuble, du local commercial situé juste en dessous.

Elle l'avait donné à bail successivement à deux sociétés, qui y avaient exploité un restaurant.

À compter d'octobre 2014, les copropriétaires s'étaient plaints du bruit des climatiseurs installés dans la cour de l'immeuble.

À compter de mars 2018, leurs plaintes avaient visé la diffusion de musique amplifiée, principalement les vendredis et samedis soirs.

Les services de la Ville de Paris avaient relevé des émergences excédant les valeurs réglementaires. Un procès-verbal de contravention de cinquième classe avait été dressé à la suite d'un contrôle du 22 novembre 2018.

Le 29 mars 2023, le tribunal de commerce avait placé le preneur en liquidation judiciaire. Le restaurant avait fermé et les nuisances avaient cessé.

En juillet 2025, la SCI avait donné le local à bail à une nouvelle société, dont l'activité n'était pas précisée.

2°. Procédure

À la demande du syndicat des copropriétaires, le juge des référés avait ordonné une expertise judiciaire le 13 mars 2019. Les opérations d'expertise avaient été rendues communes au couple le 13 octobre 2020.

L'expert avait déposé son rapport le 4 octobre 2022.

Lors d'une visite inopinée, il avait relevé, fenêtres fermées, des émergences atteignant 12 dB(A) dans la chambre sur cour et jusqu'à 18 dB dans certaines bandes d'octave.

Il avait également constaté que le limiteur installé dans le restaurant pouvait être facilement déréglé.

Par acte du 24 août 2023, le couple et le syndicat des copropriétaires avaient assigné la seule SCI bailleresse devant le tribunal judiciaire de Paris.

Ils demandaient notamment :

- l'interdiction de toute activité impliquant la diffusion de sons amplifiés dans le local et l'obligation d'imposer aux futurs preneurs une exploitation portes et fenêtres fermées ;
- à titre subsidiaire, l'installation d'un limiteur enregistreur conforme à la norme NF S 31-122 et, en cas d'animations avec disc-jockey, la réalisation sous astreinte d'une étude acoustique, des travaux préconisés et d'une mesure de réception ;
- 59 616,45 euros au titre du préjudice de jouissance, 4 000 euros au titre du préjudice de santé et 5 000 euros au titre du préjudice moral ;
- plus de 36 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SCI soutenait que le bail interdisait la diffusion de sons amplifiés, qu'elle avait elle-même agi contre son locataire et que le trouble avait cessé depuis 2023.

Elle contestait aussi la durée des nuisances et le calcul du préjudice de jouissance.

3°. Décision du juge

Par jugement du 15 septembre 2026, le tribunal judiciaire de Paris a retenu l'existence d'un trouble anormal du voisinage pour les seules nuisances sonores.

Il a écarté les nuisances olfactives, dont le caractère anormal n'était pas démontré.

Il a jugé que la responsabilité de la SCI, en sa qualité de propriétaire du local d'où provenaient les nuisances, était engagée de plein droit, sans qu'il soit besoin d'établir une faute.

Il a en revanche rejeté l'ensemble des demandes tendant à prévenir le retour des nuisances.

La SCI a été condamnée à :

- verser 2 000 euros à Mme F. au titre de son préjudice de santé ;
- verser 1 000 euros à chacun des membres du couple au titre de leur préjudice moral ;

- leur verser 16 000 euros au titre de leur préjudice de jouissance, avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;
- supporter les dépens, incluant les frais d'expertise d'un montant de 3 947,42 euros ;
- verser 6 000 euros au couple et 6 000 euros au syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les demandes relatives aux dépens des procédures de référé et aux frais de constat ont été rejetées.

II. Observations

Le jugement du tribunal judiciaire de Paris, reproduit ci-dessous en texte intégral, applique des règles classiques du contentieux du voisinage. Il présente toutefois un intérêt pratique certain pour les victimes de nuisances causées par un commerce dont l'exploitant a disparu.

Il confirme d'abord que le bailleur répond de plein droit des troubles causés par son preneur, quel que soit le sort de ce dernier **(A)**. Il rappelle ensuite que la réparation reste limitée au trouble passé et prouvé **(B)**.

A) Le bailleur, responsable de plein droit des troubles causés par son preneur

1) Un trouble anormal établi par un faisceau de preuves

Le tribunal a caractérisé le trouble en combinant plusieurs éléments : les plaintes répétées auprès de la préfecture de police et de la mairie, les rapports d'enquête de la Ville de Paris, le procès-verbal de contravention, une attestation de témoin et, surtout, les mesures réalisées par l'expert judiciaire lors d'une visite inopinée.

Pour un établissement diffusant de la musique amplifiée, l'article R. 1336-1 du Code de la santé publique limite l'émergence, dans les locaux d'habitation, à 3 dB(A) et à 3 dB dans chacune des bandes d'octave normalisées de 125 à 4 000 Hz.

Les dépassements relevés, jusqu'à 12 dB(A) et 18 dB par bande d'octave, étaient donc considérables.

En principe, le non-respect d'une norme ne suffit pas à caractériser un trouble anormal du voisinage. L'anormalité s'apprécie librement par le juge, en fonction des circonstances de temps et de lieu.

Mais un dépassement de cette ampleur, répété chaque fin de semaine pendant plusieurs années, ne laissait guère de place au doute.

À l'inverse, le tribunal a écarté les nuisances olfactives. Elles étaient documentées par des courriers et un constat, mais sans précision sur leur durée ni sur leur fréquence. Elles avaient en outre cessé avec l'installation d'un extracteur.

Un trouble qui n'est ni mesuré ni daté reste une simple allégation.

2) Une responsabilité indépendante de toute faute et du sort du preneur

Le propriétaire d'un local donné à bail est responsable envers les voisins des troubles anormaux causés par son locataire, sauf son recours contre ce dernier (Cass. 3e civ., 17 avril 1996, n° 94-15.876 ; Cass. 2e civ., 31 mai 2000, n° 98-17.532).

Cette responsabilité est objective. Le tribunal l'a rappelé nettement : dès lors que les nuisances émanaient du local et excédaient les inconvénients normaux du voisinage, la responsabilité du propriétaire était engagée sans qu'il soit besoin d'établir une faute.

Les arguments de la SCI étaient donc inopérants.

La clause du bail imposant au preneur de respecter la réglementation, l'absence d'autorisation de diffuser de la musique amplifiée, la procédure engagée contre le locataire et la dette laissée par celui-ci intéressaient seulement les rapports entre bailleur et preneur. Ils étaient sans effet à l'égard des voisins, tiers au bail.

Le tribunal n'avait dès lors pas à se prononcer sur l'article 1729 du Code civil ni sur le règlement de copropriété, également invoqués par les demandeurs.

L'intérêt pratique de cette solution est considérable lorsque le preneur est en liquidation judiciaire.

Le jugement d'ouverture interrompt en effet toute action tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent (article L. 622-21 du Code de commerce, applicable à la liquidation judiciaire par renvoi de l'article L. 641-3). La créance doit alors être déclarée au passif, avec une perspective de recouvrement souvent nulle.

L'action dirigée contre le bailleur, débiteur identifiable et le plus souvent solvable, évite cet écueil. Le risque d'insolvabilité du preneur pèse ainsi sur le propriétaire, qui a choisi de louer son local.

Une question reste ouverte pour les faits postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-346 du 15 avril 2024.

L'article 1253 du Code civil vise désormais le propriétaire, le locataire ou l'exploitant « qui est à l'origine » du trouble. Un bailleur non occupant pourrait soutenir qu'il n'est pas à l'origine du bruit produit par son preneur.

Les faits de l'espèce étant pour l'essentiel antérieurs à cette loi, le tribunal a statué sur le fondement du principe prétorien, au visa des articles 544 et suivants du Code civil. La jurisprudence à venir dira si le texte nouveau remet en cause la responsabilité du bailleur.

B) Une réparation limitée au trouble passé et prouvé

1) Le refus des mesures de prévention en l'absence de trouble actuel

Les demandeurs cherchaient à prévenir la reprise des nuisances, le local ayant été reloué en juillet 2025.

Le tribunal a rejeté toutes les mesures sollicitées, y compris la plus modeste, l'installation d'un limiteur enregistreur.

Il a relevé que l'activité du nouveau locataire n'était pas précisée, qu'aucune nuisance nouvelle n'avait été rapportée et que les demandeurs n'établissaient pas que cette activité serait contraire au règlement de copropriété.

La solution est cohérente avec la finalité de l'action. Le juge du trouble anormal du voisinage répare ou fait cesser un trouble existant. Il ne réglemente pas par avance l'usage d'un local au regard d'un trouble seulement possible.

Une injonction faite au bailleur d'insérer certaines clauses dans ses baux futurs aurait en outre posé la question de l'atteinte à sa liberté contractuelle.

L'engagement pris par la SCI d'imposer à son futur locataire le respect du règlement de copropriété n'a pas davantage de portée. Le tribunal a refusé d'en « constater » l'existence, une telle demande ne constituant pas une prétention au sens de l'article 4 du Code de procédure civile.

Si les nuisances reprenaient, les voisins devraient donc agir à nouveau.

Ils disposeraient alors du référé prévu par l'article 835 du Code de procédure civile pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Le syndicat des copropriétaires pourrait aussi agir en respect du règlement de copropriété (article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

2) Une indemnisation subordonnée à la preuve de la fréquence des nuisances

Les demandeurs avaient chiffré leur préjudice de jouissance selon une méthode fréquemment retenue : une fraction de la valeur locative du logement, appliquée à la durée des nuisances.

Ils retenaient 7,5 jours de nuisances par mois, pendant 102 mois, à 77,93 euros par jour, soit 59 616,45 euros.

Le tribunal a écarté ce calcul pour trois raisons.

D'abord, le nombre de 7,5 jours par mois n'était étayé par aucune pièce.

Ensuite, l'allégation de nuisances six heures par jour, sept jours sur sept, était contredite par les propres plaintes des demandeurs, qui visaient les vendredis, samedis et dimanches soirs après 22 heures.

Enfin, les fermetures administratives liées à la crise sanitaire avaient interrompu les nuisances pendant près de neuf mois.

Le tribunal a donc fixé forfaitairement le préjudice de jouissance à 16 000 euros, au vu de l'ampleur et de la durée des nuisances.

Rapportée à la seule période de diffusion de musique amplifiée, de mars 2018 à mars 2023, déduction faite des fermetures sanitaires, cette somme représente environ 310 euros par mois, soit un peu plus de 13 % de la valeur locative invoquée.

Une méthode de calcul, si rigoureuse soit-elle en apparence, ne vaut que par les données qui l'alimentent. Les victimes ont donc intérêt à tenir, pendant toute la durée du trouble, un relevé daté des nuisances, appuyé sur des enregistrements ou des constats répétés, et à veiller à la cohérence entre leurs plaintes et leurs écritures.

Le préjudice de santé de Mme F. a été admis au vu d'un certificat de son médecin traitant, qui jugeait ses troubles compatibles avec un tapage nocturne régulier, sous réserve de sa réalité. C'est la réunion de ce certificat et de la preuve, par ailleurs acquise, des nuisances nocturnes qui a établi le lien de causalité.

Faute de toute pièce le concernant, M. P. a été débouté de la même demande. Le préjudice moral de chacun, tenant aux tracas et pertes de temps liés aux nuisances puis à l'expertise, a été réparé à hauteur de 1 000 euros.

Le tribunal a aussi rejeté le « surplus » des demandes formées « sauf à parfaire », qu'il a qualifié de préjudice hypothétique (en ce sens, CA Nîmes, 2e ch. sect. A, 1er octobre 2020, n° RG 19/00544). Le juge ne se prononçant que sur ce qui lui est demandé (articles 4 et 5 du Code de procédure civile), le chiffrage des dernières conclusions doit être complet et définitif.

Enfin, les frais de constat ne figurent pas dans la liste des dépens de l'article 695 du Code de procédure civile. Ils ne peuvent être remboursés qu'au titre de l'article 700, à condition que le constat soit produit et porte sur le trouble retenu. Quant aux dépens des référés, ils avaient déjà été répartis par le juge des référés (article 491, alinéa 2, du même code).

Conclusion

Le jugement du tribunal judiciaire de Paris du 15 septembre 2026 confirme que le propriétaire d'un local commercial répond de plein droit, à l'égard des voisins, des troubles anormaux causés par son preneur.

Ni les clauses du bail, ni les diligences du bailleur, ni la liquidation judiciaire du preneur ne l'exonèrent de cette responsabilité.

Le jugement rappelle toutefois que le juge ne prononce pas de mesures de prévention contre un trouble qui a cessé.

Il montre enfin que l'indemnisation du préjudice de jouissance dépend moins de la méthode de calcul retenue que de la preuve précise de la fréquence et de la durée des nuisances.

Christophe SANSON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences
www.avocat-bruit.fr

Mots clés : Trouble anormal de voisinage – Restaurant – Musique amplifiée – Responsabilité de plein droit du bailleur – Liquidation judiciaire du preneur – Émergence – Article R. 1336-1 du Code de la santé publique – Expertise judiciaire – Mesures de prévention – Préjudice de jouissance – Valeur locative – Préjudice de santé – « Sauf à parfaire » – Frais de constat.

TEXTE INTÉGRAL

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

8ème chambre – 1ère section

N° RG 23/10907

Assignation du : 24 août 2023

JUGEMENT rendu le 15 septembre 2026

DEMANDEURS

Madame C. F., [adresse omise], 75018 PARIS

Monsieur A. P., [adresse omise], 75018 PARIS

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [adresse omise], 75018 PARIS, représenté par son syndic, [syndic omis]

représentés par Maître Christophe SANSON, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, vestiaire #532

DÉFENDERESSE

SCI J., [adresse omise], prise en la personne de ses représentants légaux, représentée par Maître [omis], avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame [omis], Vice-Présidente

Madame [omis], Vice-Présidente

Madame [omis], Juge

assistées de [omis], Greffière

DÉBATS

A l'audience du 20 Mai 2026 tenue en audience publique devant Madame [omis], juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe Contradictoire en premier ressort

***

EXPOSE DU LITIGE

L'immeuble sis [adresse omise] à Paris 18e est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et géré par la société [syndic omis] en qualité de syndic.

Mme C. F. et M. A. P. sont copropriétaires et occupants au sein de cet immeuble d'un appartement situé au premier étage.

La SCI J. est copropriétaire au sein du même immeuble d'un local commercial situé en-dessous de l'appartement de Mme F. et de M. P. Ce local commercial a été donné à bail successivement à la société V. puis à la société P., pour y exploiter une activité de restauration sous l'enseigne [omise].

Mme F., M. P. ainsi que d'autres copropriétaires et occupants de l'immeuble représentés par le syndicat des copropriétaires se sont plaints de troubles de voisinage liés à l'exploitation du local commercial appartenant à la SCI J..

Par ordonnance de référé expertise rendue le 13 mars 2019 à la demande du syndicat des copropriétaires, M. R. D. a été désigné en qualité d'expert judiciaire. Par ordonnance rendue le 13 octobre 2020, les opérations d'expertise ont été rendues communes à Mme F. et M. P. M. R. D. a déposé son rapport d'expertise le 4 octobre 2022.

Par jugement du 29 mars 2023 rendu par le Tribunal de commerce de Créteil, la SAS P. a été placée en liquidation judiciaire. Le restaurant [enseigne omise] a fermé ses portes mettant ainsi fin aux nuisances.

Par acte de commissaire de justice du 24 août 2023, Mme F., M. P. et le syndicat des copropriétaires ont fait assigner devant le tribunal judiciaire de Paris la SCI J. en ouverture de rapport d'expertise.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par voie électronique le 1er septembre 2025, Mme F., M. P. et le syndicat des copropriétaires demandent au tribunal de :

« Il est demandé à Mesdames et Messieurs le Président et les Juges du Tribunal judiciaire de PARIS statuant au fond, Vu l'article R. 1336-1 du Code de la santé publique ;

Vu les articles R. 571-25 à R. 571-30 du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1729 du Code civil ;

Vu l'article 1253 du Code civil ;

Vu le règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (75018), [adresse omise] ;

Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ;

Vu le rapport de Monsieur R. D., Expert judiciaire, du 4 octobre 2022 ;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile ;

Vu l'article 514 du Code de procédure civile ;

DEBOUTER la SCI J. de toutes ses demandes, fins et prétentions;

DIRE Madame F. et Monsieur P. ainsi que le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75018), [adresse omise], recevables et bien-fondés en leurs demandes, fins et prétentions ;

CONDAMNER la SCI J. à interdire l'exploitation de toute activité impliquant la diffusion de sons amplifiés au sein des locaux lui appartenant ;

CONDAMNER la SCI J. à imposer aux futurs preneurs à bail des locaux lui appartenant d'exploiter leur établissement portes et fenêtres fermées ;

A titre subsidiaire, et si par extraordinaire la juridiction de céans ne devait pas faire droit aux demandes de travaux ci-dessus mentionnées:

o CONDAMNER la SCI J. à imposer aux preneurs à bail devant exploiter un fonds de commerce au sein de ses locaux, d'observer les contraintes réglementaires, à savoir :

• l'insertion dans le système de sonorisation d'un limiteur enregistreur de niveau de pression acoustique conforme à la norme NFS 31 122 dont les seuils seront confirmés à l'étude d'impact et ne pourront pas être modifiés par l'exploitant du restaurant ; étant précisé qu'il conviendra que ce dernier présente également une attestation de vérification du limiteur enregistreur ;

• ainsi que l'exploitation de l'ensemble de l'établissement portes et fenêtres fermées.

o dans l'hypothèse où les activités exploitées au sein de ses locaux devaient impliquer des animations avec DJ, CONDAMNER la SCI J. à faire réaliser une étude réparatoire par un Bureau d'Études Techniques (BET) en acoustique aux fins de déterminer les travaux nécessaires pour mettre fin aux nuisances sonores subies par les demandeurs, dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard, le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte.

o CONDAMNER la SCI J. à la mise en œuvre des travaux qui seront préconisés par le BET, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de l'étude réparatoire et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard, le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte ;

o CONDAMNER la SCI J. à faire réaliser, par un BET en acoustique, une mesure acoustique de réception pour s'assurer que les objectifs prévus par l'expert dans son rapport définitif d'expertise, à savoir l'absence de nuisances sonores pour Madame F., Monsieur P. ainsi que les copropriétaires et occupants de l'immeuble sis à PARIS (75018), [adresse omise], ont bien été atteints, dans un délai de 15 jours à l'issue des travaux ci-dessus mentionnés et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard, le juge se réservant le droit de liquider cette astreinte ;

CONDAMNER la SCI J. à verser à Madame F. la somme de 2 000 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice de santé ;

CONDAMNER la SCI J. à verser à Monsieur P. la somme de 2 000 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice de santé ;

CONDAMNER la SCI J. à verser à Madame F. la somme de 2 500 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice moral ;

CONDAMNER la SCI J. à verser à Monsieur P. la somme de 2 500 euros, sauf à parfaire, au titre de son préjudice moral;

CONDAMNER la SCI J. à verser à Madame F. et Monsieur P. la somme de 59 616,45 euros, sauf à parfaire, au titre de leur préjudice de jouissance ;

CONDAMNER la SCI J. à verser à Madame F. et Monsieur P. la somme de 10 480,05, sauf à parfaire, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile comprenant les frais et honoraires d'avocat ;

CONDAMNER la SCI J. à verser au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75018), [adresse omise], la somme de 26 150,82 euros, sauf à parfaire, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile comprenant les frais et honoraires d'avocat d'un montant de 24 794,82 euros ainsi que les frais d'huissier de justice d'un montant de 1 356 euros ;

CONDAMNER la SCI J. aux entiers dépens comprenant notamment les frais et honoraires d'expertise d'un montant de 3 947,42 euros ainsi que les dépens des procédures de référés et de la présente procédure au fond ;

DIRE que les condamnations seront assorties du taux légal à compter de l'assignation ;

DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision. »

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 30 juin 2025, la SCI J. demande au tribunal de :

« Vu les termes du bail consenti à la société P. à effet du 1er février 2017, Les termes du règlement de copropriété de l'immeuble [adresse omise], Vu le jugement de redressement judiciaire de la société P. et sa liquidation judiciaire, Vu la restitution du local et la créance de la SCI J. à l'égard de la société P., Vu les périodes de confinement pendant lesquelles le local n'a pas été exploité, Vu l'inexploitation des locaux depuis juillet 2023, DEBOUTER le SDC [adresse omise] représenté par son syndic la société [syndic omis], ainsi que Madame F. et Monsieur P. de leurs demandes tendant à faire condamner la SCI J. à :

- interdire l'exploitation de toute activité impliquant la diffusion de sons amplifiés au sein des locaux lui appartenant,

- condamner à imposer aux futurs preneurs à bail des locaux lui appartenant d'exploiter leur établissement portes et fenêtres fermées,

- à titre subsidiaire, la condamner à imposer aux preneurs à bail d'observer les contraintes règlementaires,

- condamner la SCI J. à verser à Madame F. la somme de 2 000€ au titre de son préjudice de santé,

- condamner la SCI J. à verser à Monsieur P. la somme de 2 000€ au titre de son préjudice de santé,

- condamner la SCI J. à verser à Madame F. la somme de 2 500€ au titre de son préjudice moral,

- condamner la SCI J. à verser à Monsieur P. la somme de 2 500€ au titre de son préjudice moral,

- condamner la SCI J. à verser à Madame F. et Monsieur P. la somme de 59 616,45€ au titre du préjudice de jouissance,

- condamner la SCI J. à verser à Madame F. et Monsieur P. la somme de 6 826,43€ au titre de l'article 700 ainsi que la somme de 21 141,22€ TTC pour le SDC [adresse omise].

CONSTATER que la SCI J. s'engage à imposer à son futur locataire les dispositions du règlement de copropriété et à prendre les mesures nécessaires pour prévenir tout trouble anormal de voisinage.

LAISSER les dépens à la charge des demandeurs. »

Pour un exposé plus détaillé des moyens et prétentions des parties, il convient de renvoyer aux termes de leurs dernières écritures susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'instruction a été close par ordonnance du 8 décembre 2025.

L'affaire, appelée à l'audience du 20 mai 2026, a été mise en délibéré au 15 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de « constater »

Il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande, laquelle ne constitue pas une prétention au sens de l'article 4 du code de procédure civile mais est la reprise des arguments développés dans les écritures des parties.

Sur les demandes de Mme F., M. P. et du syndicat des copropriétaires

1 - Sur les désordres

Les demandeurs se fondent sur le rapport d'expertise judiciaire pour justifier de multiples nuisances sonores provenant du local commercial de la SCI J. caractérisant des troubles anormaux du voisinage à savoir de la diffusion de musique amplifiée, du bruit des clients du restaurant et de déplacement de mobilier et ce depuis le 3 octobre 2014 jusqu'en 2023. Ils se plaignent notamment des bruits prenant la forme de diffusion de musique amplifiée aux heures d'ouverture de l'établissement exploitant les locaux, à savoir de 12h à 15h et de 18h à 23h30 en semaine et de 12h à 15h et de 18h à 1h30 les vendredi et samedi.

La SCI J. conteste le caractère anormal des nuisances sonores.

Sur ce,

Il ressort du rapport de l'expert judiciaire que les mesurages d'isolement effectués le 19 novembre 2019 ont montré des valeurs en dessous de celles attendues dans la règlementation acoustique relatives aux lieux diffusant de la musique amplifiée. En outre, au cours de sa visite inopinée du 27 août 2022 dans le logement de M. P. et de Mme F., à partir de 21h30, les mesures prises, fenêtres fermées, ont révélé des émergences dépassant les tolérances réglementaires (à savoir 3 dB(A)) pouvant aller jusqu'à 12 dB(A) dans la chambre sur cour et de 8 dB(A) dans la chambre sur rue ainsi que des émergences pouvant aller jusqu'à 18 dB(A) dans certaines bandes d'octaves.

S'agissant des bruits de clientèle du restaurant, l'expert a noté que la musique amplifiée à fort niveau contraignait les convives du restaurant à élever la voix au-dessus des émergences attendues, estimées autour de 75 dB (A).

L'expert a enfin constaté, lors de sa visite inopinée dans l'appartement de Mme F. et M. P., des bruits de chocs liés aux déplacements de mobilier.

En revanche, les bruits de ventilateurs et les odeurs de cuisine n'ont pas été relevés par l'expert judiciaire.

Ce dernier a considéré que « ces bruits sont évitables et sont de nature à créer une gêne, en perturbant le repos, la concentration ou l'écoute de médias dans les pièces de vie » de l'appartement au 1er étage de M. P. et de Mme F.. Il a ajouté que, côté cour, les bruits (bruits de couverts, musique, bruits de choc, paroles, cloche, etc.) provenaient de la cuisine dont les ouvertures étaient ouvertes.

Il a en outre constaté sur place l'existence d'un limiteur/compresseur qui n'était pas conforme en ce qu'il pouvait être facilement déréglé sur demande.

Afin de mettre fin aux nuisances, il a préconisé l'installation d'un limiteur enregistreur de niveau de pression acoustique conforme à la norme NFS 31-122 dont les seuils ne peuvent être modifiés par le restaurant ainsi que l'exploitation du restaurant et de la cuisine, portes et fenêtres fermées.

En outre, il s'évince de divers documents produits, l'existence de nuisances depuis le 3 octobre 2014 notamment :

-un procès-verbal de constat d'huissier dressé le 16 avril 2016 exposant un encombrement du couloir de la cave par divers objets attribués au restaurant et une forte odeur de friture lorsqu'on ouvre les fenêtres donnant sur la cour intérieure ;

-plusieurs courriers du syndic adressés à la SCI J. : celui du 3 octobre 2014 exposant des nuisances sonores émanant du climatiseur installé dans la cour et des odeurs de cuisine dans la cage d'escalier provenant du restaurant [enseigne omise] ; celui du 16 septembre 2015 indiquant des odeurs nauséabondes quotidiennes et des bruits de ventilation et celui du 4 décembre 2015 faisant état de l'encombrement des caves par des objets déposés par le restaurant empêchant la circulation ;

-des plaintes déposées par les copropriétaires auprès de la préfecture de police le 16 septembre 2014, le 28 septembre 2016, pour des bruits provenant de la ventilation et de l'extracteur d'air du restaurant [enseigne omise] puis des plaintes déposées 18 mars 2018, le 26 mars 2018, le 28 mars 2018 et le 29 avril 2018 pour des bruits de musique très forts les soirs/nuits de fin de semaine ; la plainte de Mme D. du 28 mars 2018 auprès de la préfecture de police précise la disparition des nuisances olfactives et la forte diminution des bruits d'extracteur d'air mais aucun résultat sur les bruits du ventilateur ;

-des plaintes déposées par les copropriétaires auprès de la mairie de Paris les 26 novembre 2017 et 3 décembre 2017 dénonçant des bruits de musique très élevés depuis septembre 2017 ;

-les rapports d'enquête de la préfecture de police du 27 septembre 2017 constatant des nuisances sonores et l'absence d'étude d'impact des nuisances sonores pourtant obligatoire et du 29 mai 2017 rapportant des nuisances olfactives ;

- les rapports d'enquête de la mairie de Paris du 22 février 2018 constatant des émergences caractérisant des nuisances sonores dues au fonctionnement de deux climatisations du restaurant situées dans la cour de l'immeuble et l'absence d'odeurs depuis l'installation d'un extracteur six mois plus tôt ; du 10 juillet 2018 constatant que les nuisances sonores persistent avec des émergences excédant les normes règlementaires ; un courrier de la mairie de Paris du 17 janvier 2019 indiquant qu'à l'issue d'un ultime contrôle le 22 novembre 2018, un procès-verbal de contravention de 5ème classé a été dressé pour infraction aux dispositions du code de la santé publique relatifs à la lutte contre le bruit ;

- une attestation de témoin de Mme V. du 1er février 2019 rapportant des nuisances sonores dans l'appartement de M. P. et de Mme F..

Enfin, sont versés plusieurs courriers du conseil du syndicat des copropriétaires datés du 9 juillet 2018 à l'adresse de la préfecture de Police, de la mairie de Paris, à la SARL V. alors locataire, et à la SCI J..

Ainsi, l'ensemble des pièces produites en demande à savoir les plaintes déposées auprès de la préfecture de police et de la mairie de Paris, les rapports d'enquêtes diligentées par ces derniers et les conclusions du rapport d'expertise judiciaire sont suffisantes pour attester de diverses nuisances en provenance du local de la SCI J. abritant un restaurant:

- des nuisances olfactives depuis le 3 octobre 2014 sans précision sur la durée et la fréquence, ces odeurs ayant manifestement pris fin avec l'installation d'un extracteur autour de septembre 2017;

- des nuisances sonores liées aux climatiseurs à compter du 3 octobre 2024 jusqu'à leur suppression à une date non précisée ;

- des nuisances sonores émanant notamment de la diffusion de musique amplifiée depuis mars 2018 et excédant les limites en vigueur sur une base très fréquente, les vendredis et samedis soirs et occasionnellement en semaine.

Enfin, il n'est pas contesté que les troubles ont pris fin suite au jugement du 29 mars 2023 plaçant la SAS P. en liquidation judiciaire.

Cependant, si les nuisances sonores ont donné lieu à des émergences excédant les seuils règlementaires tel que cela ressort des rapports d'enquête de la ville de Paris et de l'expertise judiciaire, il n'a pas été démontré que les nuisances olfactives auraient présenté un caractère anormal.

Dès lors, il y a lieu de considérer que seules les nuisances sonores, par leur durée, leur ampleur et leur nature, excédent les inconvénients normaux du voisinage.

2- Sur les responsabilités

Il est de jurisprudence constante, au visa des articles 544 et suivants du code civil, que nul ne doit causer à autrui des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage. La mise en jeu de la responsabilité sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage ne nécessite pas que soit rapportée la preuve d'une faute du voisin, s'agissant d'un mécanisme de responsabilité objective, mais impose cependant de caractériser le lien direct unissant le trouble anormal subi et le fait du voisin.

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

Aux termes du règlement de copropriété, « Chacun de copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre à la solidité ou à la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination».

Le même règlement prévoit que « tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables, entrainées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou pas le fait d'un bien dont il est légalement responsable.».

* Les demandeurs recherchent la responsabilité de la SCI J. sur le fondement des troubles anormaux du voisinage, de l'article 1729 du code civil et du règlement de copropriété. Ils soutiennent que :

- la SCI J. n'a pas, en sa qualité de propriétaire, pris les mesures nécessaires auprès de son locataire pour faire cesser les troubles alors qu'elle en a été informée depuis le 3 octobre 2014 par le syndic alors en exercice ;

-son inertie a perduré jusqu'en 2018 outre que ses démarches n'ont concerné que des impayés de loyer ;

-aucune mesure n'a été prise pour enrayer les nuisances suite au dépôt du rapport d'expertise.

En défense, la SCI J. réplique que les demandeurs ne peuvent fonder leurs demandes sur les dispositions de l'article 1729 du code civil pour lui reprocher les agissements de son locataire. Elle précise que ce texte, qui permet au bailleur de faire résilier un bail en cas de manquements du preneur, ne peut servir de fondement pour la sanctionner et ce, alors qu'elle a elle-même subi pendant plusieurs années les nuisances de son locataire, lequel a fini par laisser une dette importante.

Elle fait valoir qu'elle n'est pas directement responsable des agissements de son locataire dès lors que l'article 13 du contrat de bail obligeait ce dernier à exploiter les locaux à usage de café-bar-restaurant-brasserie, en se conformant aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur. Elle soutient en outre que le bail consenti n'autorisait pas la diffusion de sons amplifiés.

Elle indique par ailleurs avoir entrepris une procédure à l'encontre de son locataire, sans obtenir aucun changement de la part de ce dernier.

Elle ajoute également avoir été condamnée au paiement d'un arriéré de charges de copropriété.

Elle précise enfin que le trouble a cessé depuis le 1er trimestre 2023 et ne se reproduira plus dès lors qu'elle a veillé auprès du futur exploitant à prévenir tout risque pour l'avenir, en réitérant l'interdiction de diffusion de bruits amplifiés et en installant un dispositif pour empêcher toute gêne.

Sur ce

Si la SCI J. conteste les manquements allégués par les demandeurs, il convient de rappeler que dès lors que les nuisances constatées émanent de son local et caractérisant un trouble anormal du voisinage, sa responsabilité de plein droit, en sa qualité de propriétaire, est nécessairement engagée sans qu'il ne soit besoin d'établir l'existence d'une faute.

3- Sur les travaux nécessaires pour mettre fin aux nuisances sonores

Les demandeurs demandent la condamnation de la SCI J. à interdire l'exploitation de toute activité impliquant la diffusion de sons amplifiés au sein de son local et à imposer aux futurs preneurs à bail des locaux d'exploiter leur activité portes et fenêtres fermées.

Toutefois, s'il n'était pas fait droit à ces demandes, les demandeurs sollicitent à titre subsidiaire, la mise en œuvre des préconisations de l'expert judiciaire visant le respect des contraintes règlementaires suivantes :

- l'insertion dans le système de sonorisation d'un limiteur enregistreur de niveau de pression acoustique conforme à la norme NFS 31-122 dont les seuils seront confirmés à l'étude d'impact et ne pourront pas être modifiés par l'exploitant du restaurant, accompagnée d'une attestation de vérification du limiteur enregistreur ;

- l'exploitation du restaurant et de la cuisine, portes et fenêtres fermées.

Ils demandent en outre que si des animations avec disc-jockey étaient envisagées dans le local commercial, la SCI J. soit condamnée sous astreinte à faire réaliser une étude réparatoire par un bureau d'études techniques (BET) en acoustique aux fins de déterminer les travaux nécessaires pour éviter toute nuisance sonore, à faire réaliser les travaux préconisés par cette étude et enfin, à faire réaliser une mesure acoustique pour s'assurer de l'absence de nuisances sonores suite aux travaux.

Ils observent en outre que les nuisances sont susceptibles de se reproduire puisque la SCI J. a donné en location le local à la société B. depuis juillet 2025.

En défense, la SCI J. réplique que les nuisances sonores ont cessé dès lors que l'ancien locataire a libéré les lieux et que le liquidateur judiciaire l'a autorisée à reprendre possession du local.

Elle rappelle que l'exploitation litigieuse a cessé depuis 2023. Elle soutient par ailleurs qu'elle n'a jamais autorisé l'activité impliquant la diffusion de musique amplifiée avec animation par un disc-jockey et que la location de son local doit se faire sous réserve du respect des dispositions du règlement de copropriété.

Sur ce,

En l'espèce, il est constant que les nuisances ont cessé depuis l'arrêt de l'activité du restaurant [enseigne omise] suite au jugement du 29 mars 2023 plaçant la société P. en liquidation judiciaire. Si la SCI J. soutient n'avoir pas reloué le local, elle ne conteste pourtant pas la mise en location du local à la société B..

Cependant, il convient de relever que si la nature de l'activité de la société B. n'est pas précisée, aucune nouvelle nuisance n'a été rapportée depuis la fermeture du restaurant [enseigne omise]. Dès lors en l'absence de trouble et alors que les demandeurs n'établissent pas que les activités de la nouvelle locataire seraient contraires au règlement de copropriété, il ne saurait être fait droit à la demande de condamnation de la SCI J. à interdire l'exploitation de toute activité impliquant la diffusion de sons amplifiés au sein de son local et à imposer aux futurs preneurs à bail des locaux d'exploiter leur activité portes et fenêtres fermées.

Leurs demandes subsidiaires tendant à l'installation d'un limiteur et à imposer une exploitation portes et fenêtres fermées ne sauraient davantage prospérer sans la démonstration de la persistance des nuisances.

Enfin, il n'est aucunement établi que des activités impliquant la diffusion de musique amplifiée aient actuellement cours de sorte que les demandes tendant à réaliser une étude par un BET acoustique, à exécuter des travaux préconisés par ladite étude et à effectuer une mesure acoustique n'apparaissent pas, en l'état, justifiées. L'ensemble de ces demandes seront en conséquence rejetées.

4 - Sur les préjudices

Sur les préjudices moral et de santé

Mme F. et M. P. sollicitent la condamnation de la SCI J. au paiement des sommes de :

- 2 000 euros, sauf à parfaire, en réparation du préjudice de santé subi par Mme F. ;

- 2 000 euros, sauf à parfaire, en réparation du préjudice de santé subi par M. P. ;

- 2 500 euros, sauf à parfaire, en réparation du préjudice moral subi par Mme F. ;

- 2 500 euros, sauf à parfaire, en réparation du préjudice moral subi par M. P.

Ils soutiennent avoir que les nuisances sonores endurées ont eu des conséquences néfastes sur leur état autant physique que psychique. Ils ajoutent que toutes les démarches et la procédure judiciaire qu'ils ont été contraints d'engager pour faire cesser ces nuisances ont eu un impact sur leur santé.

Ils rappellent que l'expert judiciaire a indiqué dans son rapport que ces nuisances étaient de nature à créer une gêne en perturbant le repos dans les pièces de vie de l'appartement du premier étage.

En outre, ils produisent un certificat du Dr [omis] du 30 septembre 2021 faisant état des troubles du sommeil endurés par Mme F..

La SCI J. réplique que le lien de causalité entre les nuisances et la dégradation de l'état de santé de Mme F. n'est pas démontré.

***

Sur ce,

En l'espèce, il est établi que les nuisances sonores se sont répétées dans le temps à compter des premières constatations en octobre 2014 pour les bruits résultant de la climatisation et en mars 2018 pour la diffusion de musique jusqu'à la liquidation judiciaire de la société P. le 29 mars 2023.

Le certificat du Dr [omis] du 30 septembre 2021 indique que Mme F. « présentait des signes importants de la lignée anxio-dépressive :

[détail des symptômes omis]

Elle me fait par d'une situation de bruit notamment nocturne au pied de son immeuble, qu'elle dit provenir d'un établissement de restauration. Je n'ai aucun moyen de vérifier ses dires, mais en tous cas les manifestations qu'elle décrit, tout à fait inhabituelles chez elle (je suis son médecin traitant depuis trente ans) sont parfaitement compatibles avec les conséquences d'un tapage nocturne régulier. Si donc le tapage est avéré, il faut considérer qu'il a un retentissement significatif sur la santé de cette patiente ».

Si la SCI J. conteste le lien de causalité entre les nuisances et les problèmes de santé de Mme F., il ressort cependant du certificat médical produit que les symptômes relevés par le médecin résultent directement d'un tapage nocturne.

En revanche, aucun document n'ayant été produit pour attester des conséquences sur la santé de M. P., sa demande indemnitaire à ce titre ne saurait être accueillie.

Enfin, il est incontestable que M. P. et Mme F., qui ont enduré divers tracas, inquiétudes, contrariétés et pertes de temps liés aux nuisances puis aux opérations d'expertise, ont nécessairement subi un préjudice moral.

En conséquence, la SCI J. sera condamnée à indemniser Mme F. de la somme de 2.000 euros au titre de son préjudice de santé.

En outre, elle sera également tenue de payer les sommes de 1.000 euros à M. P. et de 1.000 euros à Mme F. au titre de leur préjudice moral.

Mme F. et M. P. seront déboutés du surplus de leurs demandes, indéterminées, « à parfaire ». Ce préjudice complémentaire, sollicité en demande, apparaît en effet hypothétique, de sorte qu'il ne répond pas aux critères du préjudice certain susceptible de réparation, dès lors qu'il est assorti d'un aléa et d'une condition potestative (ex. : Cour d'appel de Nîmes, 2ème chambre, section A, 1er octobre 2020, n°RG 19/00544).

Sur le préjudice de jouissance

Mme F. et M. P. demandent la condamnation de la SCI J. au paiement de la somme de 59 616,45 euros au titre de leur préjudice de jouissance.

Pour justifier le quantum de leur demande, ils font valoir que :

- le rapport d'expertise indique que les nuisances sonores étaient de nature à créer une gêne en perturbant la concentration et l'écoute de médias dans les pièces de vie de leur appartement ;

- les horaires d'exploitation du restaurant étaient de 12h00 à 15h00 et de 18h00 à 23h30 en semaine et de 12h00 à 15h00 et de 18h00 à 1h30 les vendredis et samedis ;

- les nuisances étaient présentes tout au long de l'exploitation du restaurant et que la durée à considérer est bien du 3 octobre 2014, date à laquelle les nuisances ont été signalées à la SCI J., au 1er avril 2023, date effective de fermeture de l'établissement soit pendant 102 mois ;

- le trouble est caractérisé par sa récurrence et sa permanence dans le temps, indépendamment d'éventuelles interruptions liées à des circonstances exceptionnelles et temporaires, telles que la fermeture des restaurants pendant la crise sanitaire du 15 mars au 2 juin 2020 et de la fin octobre 2020 au printemps 2021 ;

- dès la réouverture du restaurant, les nuisances ont repris avec la même intensité, confirmant leur caractère structurel et durable ;

-les nuisances sonores ont duré six heures par jour, sept jours sur sept;

-la valeur locative mensuelle de leur bien, évaluée par des agences immobilières, s'élève à 2.338 euros soit 77,93 euros par jour ;

-ils évaluent à 7,5 le nombre de jour dans un mois pendant lesquels les nuisances constatées se sont manifestées en continu ;

- ils évaluent ainsi leur préjudice à 59.616,45 euros correspondant à 7,5 jours x 102 mois x 77,93 euros.

La SCI J. conteste cette demande d'indemnisation en affirmant que :

-le bail consenti à la société locataire avait pris effet le 1er février 2017, et les nuisances seraient apparues à la fin de l'année suivante ;

- la durée des nuisances doit être considérée sur la période du 3 juillet 2019 au 4 octobre 2022 ;

- pendant la crise sanitaire, les restaurants ont été fermés du 15 mars au 2 juin 2020, et de la fin octobre 2020 au printemps 2021 de sorte que ces périodes doivent être exclues de la durée des nuisances ;

-les deux attestations de valeur locative produites n'ont aucune valeur probante.

Sur ce,

En l'espèce, si les nuisances sonores liées à la climatisation étaient rapportées le 3 octobre 2014 et ont cessé avant les opérations d'expertise, le 3 juillet 2019, celles résultant de la musique amplifiée ne sont établies que par une première plainte le 18 mars 2018 jusqu'à la liquidation judiciaire de la société P., preneur à bail du local litigieux, le 29 mars 2023.

Il ressort des rapports d'enquête de la mairie de Paris que les bruits de climatisation présentaient des émergences excédant les limites règlementaires. Cependant, aucune précision n'était apportée quant à la fréquence des nuisances, leur durée dans la journée et dans l'année, les plaintes indiquant qu'elles s'exerçaient à toute heure du jour et de la nuit.

En outre, s'agissant des nuisances sonores constatées par l'expert judiciaire, si les demandeurs soutiennent qu'elles ont lieu 6 heures par jour sept jours sur sept, les plaintes versées indiquent qu'elles ont lieu les vendredis, samedis et dimanches soirs après 22h et jusqu'à 00h00 voire 2h00.

Bien que l'expert judiciaire ne se soit pas prononcé sur le principe et le quantum du préjudice de jouissance, il a toutefois précisé que Mme F. et M. P. ont subi des nuisances de nature à perturber la jouissance de leur logement, notamment l'écoute de médias dans les pièces de vie sans toutefois préciser la durée ni la fréquence de ces nuisances.

Cependant, si les demandeurs soutiennent que le nombre de jour dans un mois pendant lesquels les nuisances constatées se sont manifestées en continu s'élève à 7,5 jours, aucun élément ne permet de le démontrer.

Il n'est pas davantage prouvé que leur logement était entièrement inhabitable pendant les nuisances. Enfin, comme l'observe de manière pertinente la SCI J., les nuisances ont cessé durant près de 9 mois dans le contexte de la crise sanitaire de la Covid-19.

En conséquence, au vu de l'ampleur et de la durée des nuisances ayant débuté en 2014 avec le bruit de la climatisation puis en mars 2018 jusqu'en mars 2023 pour la diffusion de musique amplifiée et les bruits d'exploitation du restaurant, il convient de fixer le préjudice de jouissance de Mme F. et M. P. à la somme de 16.000 euros et de condamner la SCI J. à leur payer cette somme.

S'agissant de créances indemnitaires, l'ensemble de ces condamnations seront assorties du taux légal à compter du prononcé du jugement et non à compter de l'assignation, et ce, conformément à l'article 1231-7 du code civil.

4 - Sur les demandes accessoires

- Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Au regard de la nature des condamnations prononcées, la SCI J., partie perdante sera condamnée aux dépens, incluant les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 3.947,42 euros.

S'agissant des dépens de la procédure en référé, il apparait à l'examen des ordonnances du 13 mars 2019 et du 13 octobre 2020 que le juge des référés a statué sur le sort des dépens puisque dans la première ordonnance, chacune des parties a été condamnée à garder à sa charge les dépens exposés et dans la seconde, seule la partie demanderesse à savoir le syndicat des copropriétaires a été condamné aux dépens En conséquence, la demande tendant à condamner la SCI J. aux dépens de l'instance en référé sera rejetée.

- Sur les frais non compris dans les dépens

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

La SCI J., tenue aux dépens, sera condamnée à payer à Mme F. et M. P. la somme de 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Au même titre, elle sera condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [adresse omise] à Paris 18e la somme de 6.000 euros.

Le syndicat des copropriétaires sollicite en outre le paiement des frais d'huissier de justice pour la réalisation des procès-verbaux de constat des 6 avril 2016 et 1er février 2019 correspondant à un montant de 1.356 euros.

Toutefois, le procès-verbal de constat d'huissier de justice du 6 avril 2016 est sans rapport avec la présente instance dès lors qu'il concerne le constat de nuisances sonores liées au fonctionnement des extracteurs d'air et des odeurs de cuisine. Enfin, aucun procès-verbal de constat d'huissier en date du 1er février 2019 n'a été produit. En conséquence, la demande tendant à condamner la SCI J. aux frais d'huissier d'un montant de 1 356 euros sera rejetée.

- Sur l'exécution provisoire

Aux termes des articles 514 et suivants du code de procédure civile, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 et applicable aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, aucun élément ne justifie d'écarter l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par jugement contradictoire, exécutoire par provision, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe :

DEBOUTE Mme C. F., M. A. P. et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [adresse omise] 75018 Paris représenté par son syndic en exercice de leur demande tendant à condamner la SCI J. à interdire l'exploitation de toute activité impliquant la diffusion de sons amplifiés au sein des locaux lui appartenant et à imposer aux futurs preneurs à bail des locaux lui appartenant d'exploiter leur établissement portes et fenêtres fermées ;

DEBOUTE Mme C. F., M. A. P. et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [adresse omise] 75018 Paris représenté par son syndic en exercice de leur demande subsidiaire tendant à condamner la SCI J. à imposer aux preneurs à bail devant exploiter un fonds de commerce au sein de ses locaux, d'observer les contraintes réglementaires, à savoir l'insertion dans le système de sonorisation d'un limiteur enregistreur de niveau de pression acoustique conforme à la norme NFS 31 122 ainsi que l'exploitation de l'ensemble de l'établissement portes et fenêtres fermées ;

DEBOUTE Mme C. F., M. A. P. et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [adresse omise] 75018 Paris représenté par son syndic en exercice de leur demande tendant à condamner la SCI J. sous astreinte à faire réaliser une étude réparatoire par un Bureau d'Études Techniques (BET) en acoustique aux fins de déterminer les travaux nécessaires pour mettre fin aux nuisances sonores, à mettre en œuvre les travaux préconisés par ladite étude et à faire réaliser, par un BET en acoustique, une mesure acoustique de réception ;

CONDAMNE la SCI J. à verser à Mme C. F. la somme de 2.000 euros au titre de son préjudice de santé ;

REJETTE la demande indemnitaire de M. A. P. au titre de son préjudice de santé ;

CONDAMNE la SCI J. à verser à Mme C. F. la somme de 1.000 euros en réparation de son préjudice moral ;

CONDAMNE la SCI J. à verser à M. A. P. la somme de 1.000 euros au titre de son préjudice moral ;

CONDAMNE la SCI J. à verser à Mme C. F. et M. A. P. la somme de 16.000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance ;

DIT que ces condamnations seront assorties du taux légal à compter du prononcé du présent jugement ;

DEBOUTE Mme C. F. et M. A. P. du surplus de leurs demandes indemnitaires ;

CONDAMNE la SCI J. aux entiers dépens de l'instance, incluant les frais d'expertise judiciaire confiée à M. R. D. d'un montant de 3.947,42 euros ;

DEBOUTE Mme C. F., M. A. P. et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [adresse omise] 75018 Paris représenté par son syndic en exercice de leur demande en paiement des dépens des procédures de référés;

CONDAMNE la SCI J. à verser à Mme C. F. et M. A. P. la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SCI J. à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [adresse omise] à Paris 18e représenté par son syndic en exercice la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE la demande tendant à condamner la SCI J. au paiement des frais d'huissier d'un montant de 1.356 euros ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Fait et jugé à Paris le 15 Septembre 2026.

La Greffière — La Présidente