

LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n° 6 : Nuisances sonores générées par un bar musical : quelles solutions juridiques pour la copropriété ?

Juin 2016 : Cour d'appel de Paris, 9 avril 2014, Syndicat des copropriétaires du 25 rue de France c/ SAS CORSO et SCI MAGMA (n° 12-11416)

L'exploitation d'un bar de nuit peut générer des nuisances sonores d'autant plus importantes pour le voisinage qu'un tel établissement constitue fréquemment aujourd'hui un « lieu musical », c'est-à-dire, au sens de l'article R. 571-25 du Code de l'environnement, un local « recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée ».

Les nuisances sont liées alors aussi bien à la diffusion de musique amplifiée à forte intensité dans un local mal insonorisé qu'au comportement désinvolte des clients.

La situation apparaît d'autant plus délicate que le lieu musical prend place au sein d'une copropriété.

La décision commentée ci-dessous illustre les voies de droit offertes à un syndicat de copropriétaires pour faire cesser ces désagréments.

I. - Présentation de l'affaire

1°- Les faits

La SAS CORSO exploitait un bar nocturne dénommé « A. B. », dans un local appartenant à la SCI MAGMA, au rez-de-chaussée d'une copropriété située à Fontainebleau.

L'exploitation de ce bar générait, pour les copropriétaires, d'importantes nuisances sonores dues à la diffusion de musique amplifiée, notamment lors de concerts, mais aussi aux allées et venues des clients dans la rue, lesquels s'attroupaient et consommaient à l'extérieur du bar, en chantant jusqu'au milieu de la nuit.

Le Syndicat de la Copropriété a diligenté une procédure judiciaire pour faire cesser ces nuisances sonores.

2°- La procédure

Dans un premier temps, le Syndicat des copropriétaires a saisi le juge des référés afin de voir désigner un expert judiciaire. Il est apparu dans le rapport d'expertise, déposé en 2011, que les bruits d'activité du bar nocturne se situaient au-delà des valeurs limites d'émergence de bruits fixés par la réglementation en la matière. L'expert préconisait de ce fait un certain nombre de travaux visant à améliorer l'isolation acoustique du local. Mais le rapport d'expertise faisait également état de bruits provoqués par la présence des clients du bar.

Fort de ce constat, le Syndicat des copropriétaires avait assigné au fond, devant le Tribunal de Grande Instance de Fontainebleau, la SAS CORSO en tant qu'exploitante du bar et la SCI MAGMA en tant que bailleur et propriétaire des murs. Il sollicitait l'exécution des travaux d'insonorisation et d'amélioration préconisés par l'expert, ainsi que la cessation des concerts.

Le Tribunal a fait droit à sa demande.

En revanche, il a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle formée par le bailleur, tendant à constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial et à voir prononcer l'expulsion de sa locataire.

Le bailleur a alors relevé appel de ce jugement.

En effet, celui-là refusait de participer au financement des travaux d'insonorisation, soutenant que les nuisances sonores en cause étaient exclusivement imputables aux modalités d'exploitation du bar par la SAS CORSO, laquelle laissait sa clientèle déborder de l'établissement, consommer de l'alcool en excès et chanter et fumer sur le trottoir devant l'immeuble jusqu'à 2 heures du matin.

Il s'agissait donc en l'espèce de déterminer les obligations mises à la charge de l'exploitant d'un bar musical et de son bailleur pour limiter les nuisances sonores.

3°- La décision du juge

La Cour d'appel de Paris a confirmé en partie le jugement rendu en première instance, tout en déchargeant le bailleur de l'obligation d'effectuer des travaux. Elle a en outre constaté à son profit l'acquisition de la clause résolutoire.

II. - Observations

Cette décision est particulièrement pédagogique. Elle apporte des informations importantes sur la valeur du rapport d'expertise judiciaire dans la démonstration des troubles anormaux de voisinage générés par un lieu musical (A). Elle éclaire aussi sur la répartition des responsabilités entre le bailleur et le preneur exploitant d'un bar musical trop bruyant (B), étapes essentielles pour obtenir la cessation et la réparation des troubles anormaux de voisinage.

A) L'importance de l'expertise judiciaire dans la démonstration des troubles anormaux de voisinage

En matière de troubles générés par des « locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée » au sens de l'article R. 571-25 du Code de l'environnement, un mesurage acoustique est nécessaire, ce qui n'est pas le cas lorsque les troubles résultent de bruits de comportement (article R. 1334-31 du Code de la santé publique).

En effet, le Code de l'environnement prévoit plusieurs seuils à ne pas dépasser lorsqu'est diffusée de la musique amplifiée à titre habituel, c'est-à-dire plus de 12 jours par an, dans un lieu recevant du public (bars, discothèques, restaurants, salles des fêtes) :

- le niveau de pression acoustique ne doit dépasser pas 105 dB (A) en niveau moyen et 120 dB en niveau de crête, au sein de l'établissement (art. R. 571-26) ;
- lorsque ces établissements ou locaux sont soit contigus de bâtiments comportant des locaux à usage d'habitation ou destinés à un usage impliquant la présence prolongée de personnes, soit situés à l'intérieur de tels bâtiments, l'isolement entre le local d'émission et le local ou le bâtiment de réception doit être conforme à une valeur minimale, fixée par arrêté, qui permette de respecter les valeurs maximales d'émergence mentionnées à l'article R. 1334-33 du code de la santé publique (art. R. 571-27). ;
- les valeurs limites de l'émergence sont de 5 décibels A en période diurne (de 7 heures à 22 heures) et de 3 dB (A) en période nocturne (de 22 heures à 7 heures), valeurs auxquelles s'ajoute un terme correctif exprimé en dB (A), fonction de la durée cumulée d'apparition du bruit particulier (art. R. 1334-33 du Code de la santé publique).

Le mesurage de ces seuils nécessite l'utilisation d'un matériel spécifique, homologué, vérifié et étalonné avant les mesures, conformément à la méthode de mesure définie dans la norme NF S 31-010.

L'expert judiciaire doit, dans les limites de sa mission, lorsqu'il constate ce qui pourra être qualifié par la suite par le juge de « troubles anormaux du voisinage », faire état de préconisations aptes à faire cesser les troubles.

Ainsi, le recours à l'expertise judiciaire contradictoire est indispensable.

Encore faut-il que l'expert fasse respecter et respecte lui-même le principe du contradictoire pendant le déroulement des opérations d'expertise. La SCI MAGMA et la SAS CORSO reprochaient à ce propos à l'expert de ne pas leur avoir laissé suffisamment de temps pour répondre au syndicat des copropriétaires et d'avoir déposé le rapport après expiration du délai imparti par le juge.

La demande de nullité du rapport d'expertise peut s'avérer redoutable pour la victime. Si elle est accordée par le juge, la validité même du mesurage acoustique et des constats peut être remise en cause.

En l'espèce, les arguments du bailleur et de l'exploitant du bar ont cependant été balayés par le juge. Celui-ci a en effet considéré d'une part, que l'allongement des délais imputables aux parties ne leur avait pas causé de préjudices notables et que d'autre part, l'expert les avait tenues régulièrement informées de l'état de ses investigations.

B) L'imputabilité des nuisances sonores générées par l'exploitation d'un bar

Lorsque les valeurs réglementaires d'émergence ne sont pas respectées, le responsable s'expose aux sanctions prévues à l'article R. 571-96 du Code de l'environnement (contravention de 5^e classe de 1 500 euros), ainsi qu'au possible versement de dommages et intérêts aux victimes des bruits.

Le juge peut également prononcer des peines complémentaires, telles que la condamnation des auteurs de bruits à la réalisation de travaux d'isolation, ou des interdictions précises en fonction de la situation.

Mais, il ne suffit pas de condamner les responsables, bailleur ou exploitant, il faut adapter les peines en fonction de leurs obligations respectives.

En l'espèce, le Tribunal de Grande Instance de Fontainebleau avait condamné la SAS CORSO, l'exploitante, ainsi que la SCI MAGMA, le bailleur, à l'exécution de divers travaux d'isolement ainsi qu'à l'installation d'un limiteur de pression acoustique, l'isolement du local n'étant pas suffisant au regard de la réglementation.

La SCI MAGMA a fait appel de la décision sur ce point.

a) La responsabilité du bailleur copropriétaire

Le bailleur copropriétaire est responsable des troubles causés par son locataire, sur le fondement du règlement de copropriété, qui prévoit toujours un article relatif aux nuisances sonores.

Par ailleurs, on peut imaginer que le bailleur connaît les caractéristiques de son propre bien immobilier et qu'il prend un risque en louant un local dans lequel l'activité prévue au contrat ne pourra pas s'exercer dans le respect de la réglementation applicable à l'activité. Ainsi que le soutenait le Syndicat des Copropriétaires, les nuisances sonores constatées par l'expert étaient dues à un défaut d'isolation acoustique relevant de la responsabilité du bailleur, à qui il appartenait d'aménager le local afin que l'activité prévue au bail puisse s'exercer sans causer de nuisances aux copropriétaires.

Mais, la Cour d'appel a pris une décision en accord avec la lettre de l'article R. 571-25 qui met à la charge de l'exploitant le respect de la réglementation. La solution a par ailleurs le mérite du bon sens dans la mesure où, comme l'a souligné la Cour d'appel, le copropriétaire bailleur ne peut pas être condamné *in solidum* à exécuter des travaux, dans le bar objet du bail, alors qu'il n'est pas en mesure de pénétrer chez un tiers, son locataire, pour y effectuer des travaux.

Seul le locataire, c'est-à-dire l'exploitant du bar musical, est condamné, en conséquence, à réaliser les travaux d'insonorisation des lieux loués.

La Cour n'a pas pour autant éludé la responsabilité du copropriétaire-bailleur.

De manière générale, celui-ci peut être condamné à verser des dommages et intérêts aux copropriétaires pour le trouble anormal subi. Un Syndicat de copropriétaires, en revanche, ne peut pas demander des dommages et intérêts pour un trouble anormal de voisinage, puisqu'il est communément admis par la jurisprudence qu'une personne morale « n'a pas d'oreilles », et ne peut souffrir des troubles ressentis par des personnes physiques (C.A. Paris, 12 avril 1991, Syndicat des Copropriétaires 14, rue de l'Abbé-de-l'Épée à Paris 5^e c. S.C.I. du 12, rue de l'Abbé-de-l'Épée, Juris-Data, n° 021113).

Toutefois, le Syndicat des copropriétaires peut demander des dommages et intérêts pour violation du règlement de copropriété. Dans cette hypothèse, le bailleur doit pouvoir actionner son locataire pour faire cesser la violation du règlement de copropriété.

b) La responsabilité de l'exploitant

Le juge peut imposer à l'exploitant d'un lieu musical d'effectuer des travaux d'isolement sous astreinte.

En l'espèce, cependant, ces travaux n'apparaissent pas suffisants pour faire cesser toutes les nuisances sonores, notamment celles provenant du comportement la clientèle à l'extérieur de l'établissement. Le juge avait constaté au demeurant que l'exploitant n'avait aucune intention d'effectuer les travaux préconisés par l'expert.

C'est la raison pour laquelle, la Cour d'appel de Paris a constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail entre le bailleur et l'exploitant du bar en raison :

- d'un lien de connexité suffisant entre le litige et les clauses du bail ;
- du fait qu'il s'agissait de la seule voie ouverte au bailleur pour mettre fin aux troubles litigieux et se conformer au règlement de copropriété interdisant aux copropriétaires de ne causer aucune nuisance aux autres occupants de l'immeuble.

Le bailleur a en effet toujours la possibilité d'expulser son locataire bruyant mettant ainsi fin aux nuisances sonores.

Conclusion

Il est conseillé aux victimes de nuisances sonores, ainsi qu'aux syndicats de copropriétaires d'assigner non seulement l'exploitant du lieu musical, mais également le propriétaire des murs, qui est le seul à pouvoir obtenir l'expulsion du locataire bruyant.

D'autres actions sont possibles également auprès des autorités publiques (Préfet, Maire, Agence Régionale de Santé), mais force est de constater en pratique qu'elles sont beaucoup moins efficaces.

Christophe SANSON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences

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



Pour plus d'information on pourra se reporter aux fiches suivantes de JURIBRUIT disponibles sur le site du CIDB :

- D7 : lieux musicaux
- B3 : Tapage nocturne

Mots clés : Bar - musique amplifiée – lieux musicaux – bail commercial – syndicat des copropriétaires – Bruit clientèle

TEXTE INTEGRAL

EXPOSE DU LITIGE

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 2
ARRÊT DU 09 AVRIL 2014

Décision déférée à la Cour : Jugement du 09 Mai 2012 -Tribunal de Grande Instance de FONTAINEBLEAU - RG n° 11/01582

Faisant état des troubles anormaux de voisinage provoqués par l'activité de bar nocturne de l'établissement « A. B. » donné à **bail** par la SCI Magma à la SAS Corso, le syndicat des copropriétaires du 25 rue de France à Fontainebleau (77) a obtenu, selon ordonnance de référé du 13 juillet 2010, la désignation de M. Couasnet en qualité d'expert, à l'effet, notamment, de mesurer le bruit généré par ce bar situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

L'expert ayant déposé son rapport le 9 avril 2011, le syndicat des copropriétaires du 25 rue de France à Fontainebleau a, suivant acte extra-judiciaire du 23 septembre 2011, assigné en référé la SCI Magma et la SAS Corso afin de les voir condamner à exécuter les travaux d'insonorisation et d'amélioration préconisés par l'expert. Le juge des référés, se disant incompétent du fait d'une contestation sérieuse, a renvoyé l'affaire devant le tribunal statuant au fond par ordonnance de référé du 20 décembre 2011.

Par jugement du 9 mai 2012, le tribunal de grande instance de Fontainebleau a :

- débouté la SCI Magma de sa demande tendant à voir prononcer la nullité du rapport d'expertise de M. Couasnet le 9 avril 2011,
- condamné in solidum la SCI Magma et la SAS Corso à mettre en œuvre les mesures préconisées par l'expert judiciaire pour remédier aux troubles anormaux de voisinage constatés, à savoir :
 - amélioration de l'isolation acoustique du faux-plafond actuel ['.....],
 - traitement acoustique de la salle pour éviter la propagation du bruit et assurer l'étanchéité du plafond contre les odeurs ['.....],
 - action concernant l'activité de concerts et limiteur de bruits ['.....],
- dit que ces mesures devraient être mises en 'uvre dans un délai de six mois à compter de la signification du jugement, sous astreinte provisoire de 250 € par jour de retard pendant deux mois, passé ce délai,
- donné acte à la SAS Corso de ce qu'elle s'engageait à ne plus exécuter de concerts dans l'établissement par elle exploité,
- dit irrecevable dans le cadre de l'instance la demande reconventionnelle de la SCI Magma tendant à voir constater l'éventuelle acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial et à voir ordonner l'expulsion de sa locataire la SAS Corso,
- débouté la SAS Corso de sa demande de garantie à l'encontre de la SCI Magma,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné in solidum la SCI Magma et la SAS Corso à payer au syndicat des copropriétaires du 25 rue de France à Fontainebleau la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- rejeté toute autre demande,
- condamné in solidum la SCI Magma et la SAS Corso aux entiers dépens incluant les frais d'expertise judiciaire.

La SCI Magma a relevé appel de ce jugement dont elle poursuit l'infirmité, demandant à la Cour, par dernières conclusions signifiées le 18 février 2014, de :

- au visa des articles 16 et 239 du code de procédure civile, 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 de la loi du 10 juillet 1965, R.571-25 et suivants du code de l'environnement, 1134 du code civil,
- in limine litis, dire que le rapport d'expertise du 9 avril 2011 a été établi en violation du principe du contradictoire et des dispositions de l'article 239 du code de procédure civile,
- en conséquence, annuler ce rapport et dire irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires,
- sur le fond, à titre principal, lui donner acte de ce qu'elle a fait délivrer par acte d'huissier du 17 janvier 2012 une sommation de respecter les clauses du bail à laquelle la SAS Corso n'a pas déféré,
- en conséquence, constater l'acquisition de la clause résolutoire au 18 février 2012,
- ordonner l'expulsion de la SAS Corso sous astreinte de 1.500 € par jour de retard à compter du 8ème jour suivant la signification du présent arrêt,
- subsidiairement dire que la SAS Corso est seule responsable des nuisances occasionnées par l'exercice de son activité,
- dire qu'en sa qualité d'exploitante, la SAS Corso est seule responsable des travaux de mise aux normes des locaux dans lesquels elle exerce son activité,
- en conséquence, la condamner à réaliser les travaux préconisés par l'expert,
- très subsidiairement, si par extraordinaire elle-même était condamnée à réaliser les travaux d'insonorisation et de mise aux normes, condamner la SAS Corso à la relever et garantir de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle,
- en tout état de cause, débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes dirigées contre elle,
- condamner toute partie succombante au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens,
- dire qu'elle sera dispensée de toute participation aux frais de procédure par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires du 25 rue de France à Fontainebleau prie la Cour, par dernières conclusions signifiées le 11 février 2014, de :

au visa des articles R. 571-25 à R.571-29 du code de l'environnement, de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 31 mars 2006, du décret du 15 décembre 1998, de l'article 544 du code civil,

- retenir la responsabilité de la SCI Magma et de la SAS Corso en ce qui concerne les troubles de voisinage graves subis par les copropriétaires et les voisins de l'immeuble du 25 rue de France,
- en conséquence, confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- y ajoutant, ordonner à la SAS Corso de cesser son activité dans le mois de la signification du présent arrêt, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard tant que les travaux adéquats préconisés par l'expert en page 17 et suivantes de son rapport n'auront pas été effectués,

- condamner solidairement la SCI Magma et la SAS Corso à payer, chacune, la somme de 7.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens incluant les frais d'expertise et de procès-verbal de constat des infractions, notamment liées à l'organisation des concerts.

La SAS Corso prie la Cour, par dernières conclusions signifiées le 18 février 2014, de :
au visa des articles R. 571-25 à R. 571-30 du code de l'environnement, 9 du code de
procédure civile,

- in limine litis, dire que le rapport d'expertise a été établi en violation du principe du contradictoire et l'annuler,
- dire irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires,
- sur le fond, à titre principal, dire qu'elle n'est pas soumise à la réglementation des établissements diffusant de la musique amplifiée,
- en conséquence, débouter le syndicat des copropriétaires du 25 rue de France à Fontainebleau de ses demandes d'exécution de travaux,
- subsidiairement, réformer le jugement quant aux préconisations techniques à mettre en oeuvre et dire qu'elle pourra exécuter les travaux nécessaires à l'isolation phonique des locaux selon le devis présenté par l'entreprise Gameiro,
- en tout état de cause, débouter la SCI Magma de sa demande d'acquisition de la clause résolutoire,
- condamner les parties succombantes au paiement de la somme de 4.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

Par conclusions de procédure du 11 février 2014, la SCI Magma a conclu au rejet des débats des pièces et des dernières conclusions du syndicat des copropriétaires produites et signifiées le même jour, comme violant le principe du contradictoire eu égard à la fixation de l'ordonnance de clôture au

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR

Sur l'incident de procédure

L'ordonnance de clôture a été reportée au 19 février 2014 pour tenir compte de la communication de pièces et des conclusions du syndicat des copropriétaires en date du 11 février 2014 ; en conséquence, il n'y a pas lieu d'écarter des débats les pièces et les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires produites et signifiées le 11 février 2014 par cette partie ;

Sur la nullité du rapport d'expertise

La SCI Magma et la SAS Corso font grief à l'expert de ne pas leur avoir laissé un laps de temps suffisant pour répondre au dire du syndicat des copropriétaires du 30 mars 2011 et de n'avoir pas répondu au dire en réponse de la SCI Magma en date du 7 avril 2011, déposant son rapport le 9 avril suivant ; il lui est encore reproché par la SCI Magma d'avoir déposé son rapport après l'expiration du délai imparti par l'ordonnance le désignant ;

Ces moyens ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par

des motifs exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

A ces justes motifs, il suffit d'ajouter que le résumé chronologique des diligences de l'expert permet de vérifier qu'il a accordé aux parties des délais suffisants, ayant accepté de proroger à plusieurs reprises le délai de dépôt de son rapport en considération des requêtes qui lui étaient adressées à cet effet, notamment par le conseil de la SAS Corso ; que M. Couasnet a fixé, dans sa note aux parties n° 7 du 16 mars 2011 valant note de synthèse la date définitive de réception des observations récapitulatives des parties au 4 mars 2011 et la date de dépôt de son rapport au 10 mars 2011, puis, dans une note n° 9, a repoussé la date limite de réception des dires au 30 mars 2010 et la date de dépôt de son rapport au 9 avril suivant, demandant expressément aux parties « de communiquer les éléments qu'elles entendaient faire valoir en matière de préjudices chiffrés et d'antériorité des nuisances de bruits », réclamés depuis le 22 novembre 2010 ; qu'il suit de ces éléments que, d'une part, le dépassement du délai de dépôt du rapport d'expertise, imputable aux retards des parties à répondre aux demandes de l'expert, n'a causé aucun préjudice à celles-ci, d'autre part, que, loin de négliger les principe et impératif de la contradiction, l'expert a pris à cœur de les tenir constamment informées de l'état de ses investigations et de leur laisser tout le temps nécessaire pour communiquer des devis de travaux propres à mettre fin aux désordres, ce qu'elles se sont révélées incapables de faire dans les délais impartis ;

En tout état de cause, le syndicat des copropriétaires ne sollicitant pas de dommages-intérêts à l'occasion de la présente instance, le défaut de réponse de l'expert au dire du 7 avril 2011 de la SAS Corso ne cause aucun grief à celle-ci ;

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de nullité du rapport d'expertise ;

Sur le fond

Au soutien de son appel, la SCI Magma fait valoir que les nuisances sonores dont se plaint le syndicat sont exclusivement imputables aux modalités d'exploitation de l'A. B. par la SAS Corso, qui laisse sa clientèle déborder, consommer de l'alcool, chanter et fumer, sur le trottoir devant l'immeuble jusqu'à 2 heures du matin, en sorte qu'elle ne peut être tenue in solidum de l'exécution de travaux destinés à limiter les nuisances acoustiques relatées par l'expert ; elle se réfère aux stipulations du bail commercial la liant à la SAS Corso, qui mettent à la charge du preneur la réalisation de tous travaux nécessités par l'exercice de l'activité de celle-ci en indiquant que les troubles sont apparus avec l'entrée dans les lieux de la SAS Corso, alors que l'exploitant précédent n'occasionnait aucun désordre ; enfin, elle sollicite la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail et l'expulsion de la SAS Corso ;

La SAS Corso sollicite que les travaux mis à sa charge soient limités à ceux prescrits par l'article R.571-27 du code de l'environnement, soit l'installation d'un limiteur de bruit, dans la mesure où elle n'organise plus de concerts et ne diffuse pas de musique amplifiée dans ses locaux, fait observer que le droit de propriété du syndicat doit se concilier avec la liberté du commerce et de l'industrie, que les débordements de ses clients sur la voie publique ne relèvent pas de sa responsabilité, et ajoute que des travaux plus simples et moins onéreux devraient être substitués à ceux mis à sa charge, techniquement difficiles à mettre en œuvre et

particulièrement coûteux au regard de ses difficultés de trésorerie, alors qu'elle est interdite bancaire ;

Le syndicat des copropriétaires soutient qu'il est fondé à demander au bailleur copropriétaire réparation des troubles anormaux de voisinage causés par le locataire, qu'au surplus, les troubles phoniques constatés par l'expert sont dus à un défaut d'isolation acoustique relevant de la responsabilité de celui-ci à qui il appartient d'aménager le local afin que l'activité prévue au bail puisse s'exercer sans causer de nuisances aux copropriétaires ; il se réfère aux constatations expertales selon lesquelles l'émergence limite admissible de bruit de voisinage est très largement dépassée par le bar, atteignait 22 dB lors des concerts, soulignant les nuisances nocturnes provoquées par les clients du bar qui se regroupent dans la rue devant l'immeuble ;

En droit, il résulte du principe que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, qu'il convient de rechercher si les nuisances, même en l'absence de toute infraction aux règlements, n'excèdent pas les inconvénients normaux de voisinage ;

Il ressort des conclusions de M. Couasnet qui s'est rendu à plusieurs reprises, parfois de façon inopinée, sur les lieux, que les bruits d'activité de A. B. se situent bien au-delà des valeurs limites d'émergence de bruits fixés par les législations applicables à l'établissement en matière de bruits de voisinage et de diffusion de musique amplifiée ; que, compte tenu du niveau d'intensité des nuisances, des travaux devront être entrepris dès que possible pour limiter leur apparition vis-à-vis des copropriétaires, notamment, pour remédier au défaut d'insonorisation du plafond du bar ;

Indépendamment de la cessation des concerts et des émergences de bruits liés à la diffusion de musique, il apparaît des plaintes et main-courantes, photographies, témoignages, attestations délivrées par les copropriétaires de l'immeuble et produites aux débats, que les troubles anormaux de voisinage subis sont également liés aux allées et venues de clients dans la rue, lesquels s'attroupent, consomment à l'extérieur du bar des boissons alcoolisées, chantent jusqu'au milieu de la nuit : la SAS Corso ne peut écarter toute responsabilité à cet égard alors que ces nuisances sont inhérentes aux heures d'ouverture tardives de son établissement et au laxisme dont elle fait preuve en permettant à ses clients de faire de la voie publique une annexe du bar, sous les fenêtres des copropriétaires, jusqu'à deux heures du matin ; ces désordres excèdent les troubles normaux de voisinage dans une rue calme d'une petite ville de province par leur fréquence, leur importance et leur caractère nocturne, en sorte qu'il est indifférent de déterminer si les décibels émis respectent ou non le code de l'environnement ;

Il apparaît, par ailleurs, des écritures des parties que les travaux préconisés par l'expert et mis à la charge de la SAS Corso par le tribunal de grande instance, avec exécution provisoire, n'ont pas été réalisés à ce jour et que l'intéressée n'a nullement l'intention de les effectuer, mettant en avant ses difficultés financières pour s'en exonérer et proposant, sans en préciser la teneur exacte, d'exécuter des travaux de substitution, moins longs et onéreux, mais non soumis ni validés par l'expert Couasnet ; quant à la SCI Magma, quoique responsable vis-à-vis de la copropriété des agissements

de la SAS Corso, elle est cependant fondée à obtenir la réformation du jugement la condamnant in solidum à exécuter des travaux dans le bar objet du bail, alors qu'elle n'est pas

en mesure de pénétrer chez un tiers, sa locataire, pour y effectuer quelques travaux que ce soit, lesquels supposent une cessation temporaire d'activité de l'exploitant au surplus ;

Le jugement sera donc confirmé, par adoption de motifs, en ce qu'il a condamné la SAS Corso à réaliser les travaux énumérés au dispositif du jugement mais réformé en ce qu'il a condamné la SCI Magma in solidum avec la SAS Corso à y procéder ;

Sur l'acquisition de la clause résolutoire du bail

Contrairement à ce qu'a estimé le tribunal, la demande de la SCI Magma tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail la liant à la SAS Corso se rattache au présent litige, relatif aux troubles anormaux de voisinage induits par l'activité du preneur contraire aux clauses dudit bail, par un lien de connexité suffisant ; en effet, la seule voie ouverte au bailleur pour mettre fin aux troubles litigieux et se conformer au règlement de copropriété interdisant aux copropriétaires de ne causer aucune nuisance ou de ne troubler en aucune façon la tranquillité de l'immeuble est de mettre en œuvre la clause résolutoire du bail afin d'obtenir le départ du preneur fautif, alors de surcroît que l'autorisation d'exploiter commercialement les locaux du rez-de-chaussée est subordonnée par le règlement de copropriété à l'interdiction d'incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble ;

Les travaux préconisés par l'expert, s'ils peuvent améliorer les troubles acoustiques à l'intérieur de l'établissement, seront impuissants à supprimer les désordres causés par les allées et venues nocturnes de la clientèle et des débordements de celle-ci sur la chaussée, que les services de police ne peuvent juguler comme en témoignent les nombreuses plaintes et main-courantes vainement déposées par les copropriétaires ;

Le bail notarié liant la SCI Magma et la SAS Corso, signé le 3 juillet 2008, prévoit que le Preneur « veillera à ne rien faire qui puisse apporter de trouble de jouissance à son voisinage » et qu'il « fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à sa disposition » ;

La SCI Magma justifie avoir fait délivrer à la SAS Corso, par acte extra-judiciaire du 17 janvier 2012, une sommation d'avoir à « cesser de troubler la tranquillité du voisinage en prenant toutes les dispositions pour interdire à sa clientèle de créer des nuisances de bruits sur les trottoirs et d'avoir à réaliser les travaux d'isolation phonique rendus nécessaires par l'exercice de son activité [...] », lui indiquant « qu'à défaut d'exécution des obligations susvisées dans un délai d'un mois à compter de la réception de la présente, le bail commercial conclu en date du 3 juillet 2008 sera résilié de plein droit sans autre formalité, tel qu'il résulte de la clause résolutoire insérée au bail » ;

Or, il ressort :

- des mains-courantes déposées par M. Joël Pointeau et Mlle Muriel Hernandez les 14 et 17 septembre 2012,
- des plaintes des susnommés afférentes aux bruits soufferts pendant la nuit du 18 au 19 octobre 2012,
- des photographies prises à cette occasion, montrant un attroupement dans la rue au mieux de la nuit,

- d'une nouvelle main-courante déposée le 3 novembre 2012,
- d'une plainte de Mlle Hernandez, agressée le 9 novembre 2012 à une heure et demi du matin par trois individus présents dans la rue, encouragés par la compagne du gérant du bar,
- des plaintes de M. et Mme Lancelin qui ont acquis l'appartement de Mlle Hernandez, en date des 14 et 27 janvier 2014,
- d'une lettre adressée le 16 janvier 2014 par Mme Lancelin au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Fontainebleau, que les troubles anormaux de voisinage provoqués par l'activité nocturne de l'Aussie Bar, loin d'avoir cessé depuis l'envoi de cette sommation, perdurent et s'aggravent ; que des soirées « Saint-Valentin » et « infirmières » sont organisées, programmées jusqu'à deux heures du matin, que les travaux mis à la charge de la SAS Corso n'ont été exécutés ni en tout ni en partie, en sorte que la clause résolutoire insérée au **bail** conclu le 3 juillet 2008 entre la SCI Magma et la SAS Corso, prévoyant « qu'en cas d'inexécution d'une seule des conditions du **bail** et un mois après une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de ladite clause, resté infructueux, le présent **bail** sera résilié de plein droit » est acquise ;

L'expulsion de la SAS Corso et de tous occupants de son chef sera ordonnée sous astreinte de 500 € par jour de retard passé deux mois de la signification du présent arrêt ;

La solution apportée au litige prive d'objet l'appel incident du syndicat des copropriétaires visant à voir ordonner à la SAS Corso de cesser son activité tant que les travaux adéquats ordonnés par le jugement n'auront pas été exécutés ;

L'équité justifie de condamner la SAS Corso à payer au syndicat des copropriétaires du 25 rue de France une somme de 3 000 € et à la SCI Magma une somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel, et de rejeter le surplus des demandes formées sur ce fondement ;

Le jugement sera confirmé pour le surplus, la SCI Magma étant déboutée de sa demande tendant à voir dire qu'elle sera dispensée de toute participation aux frais de procédure par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Les dépens d'appel incluront les frais de procès-verbal de constat non pris en compte par le jugement dans la liquidation des dépens de première instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

Dit n'y avoir lieu d'écarter des débats les pièces et les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires produites et signifiées le 11 février 2014 par le syndicat des copropriétaires du 25 rue de France à Fontainebleau,

Réforme le jugement entrepris en ce qu'il a :

- condamné la SCI Magma in solidum avec la SAS Corso à exécuter les travaux énumérés au dispositif dudit jugement,

- dit irrecevable la demande de la SCI Magma tendant à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du **bail commercial** liant la SCI Magma à la SAS Corso,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande d'exécution de travaux dirigée contre la SCI Magma,

Constate l'acquisition au 18 février 2012 de la clause résolutoire insérée au **bail** conclu le 3 juillet 2008 entre la SCI Magma et la SAS Corso,

Ordonne, en conséquence, l'expulsion de la SAS Corso et de tous occupants de son chef, sous astreinte de 500 € par jour de retard passé deux mois de la signification du présent arrêt,

Confirme le jugement pour le surplus,

Condamne la SAS Corso à payer au syndicat des copropriétaires du 25 rue de France une somme de 3.000 € et à la SCI Magma une somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel,

Rejette toute autre demande,

Condamne la SAS Corso aux dépens d'appel incluant les frais de procès-verbal de constat des infractions, notamment liées à l'organisation des concerts, et dit qu'ils pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.