

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
de DIJON**

Extrait des minutes du Secrétariat-
Greffier du Tribunal de Grande Ins-
tance de Dijon, Département de la
Côte-d'Or.

2ème Chambre

MINUTE N° 231/09

DU : 8 Juillet 2009

AFFAIRE N° : 07/00503

Jugement Rendu le 8 JUILLET 2009

AFFAIRE :

CI

ENTRE :

1 - Monsieur
né le
de nationalité
exerçant la profession de
demeurant

représenté par la _____ avocats au barreau de
plaidant

DEMANDEUR

ET :

1 -
dont le siège social

représentée par la SCP _____
avocats au barreau de _____ plaidant

DEFENDERESSE ET DEMANDERESSE EN GARANTIE

2 - Madame
demeurant

Agissant tant en son nom personnel qu'en qualité d'administratrice
légale de ses enfants mineurs, et

défaillante, n'ayant pas constitué avocat

DEFENDERESSE

3 -
dont le siège social

représentée par la SCP, avocats au barreau
de plaidant

DEFENDEUR EN GARANTIE

4

représenté par son société dont le
siège social est

représenté par la SCP -GAUTHIER, KOVAC,
avocats au barreau de DIJON plaidant

DEFENDEUR EN GARANTIE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

DEBATS :

Présidente : Madame Martine MILLERAND, Vice-Présidente
Assesseurs : Madame Béatrice REGNIER, Vice-Présidente
: Monsieur Olivier PERRIN, Juge

GREFFIER : Madame Joëlle SABOURIN, et Mademoiselle FRITSCH,
adjointe administrative

En audience publique le 18 Mars 2009

Ouï les avocats des parties en leurs plaidoiries ;

DELIBERE :

- au 27 mai 2009, délibéré prorogé au 3 Juin 2009, puis au 17 Juin
2009, puis au 1^{er} Juillet 2009 puis au 8 Juillet 2009
- Mêmes Magistrats

JUGEMENT :

- Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau code de procédure civile ;
 - réputé contradictoire
 - en premier ressort
 - rédigé par Monsieur PERRIN
 - signé par Madame MILLERAND, Présidente et Madame SABOURIN, greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.
-

Copie certifiée conforme et copie revêtue de la formule exécutoire
délivrée le 10/07/09

à

SCP
SCP
SCP

GAUTHIER-KOVAC



PROCÉDURE

Vu l'acte d'huissier de justice en date du 19 janvier 2007 par lequel M. _____ a assigné Mme _____ M. _____ et M. _____ devant le tribunal de grande instance de Dijon, en réparation de nuisances olfactives entraînées par l'activité commerciale d'un restaurant situé sous son logement, ce restaurant ne répondant pas aux normes de sécurité, de ventilation ou d'isolation concernant notamment l'installation de la cuisine, la hotte et le plafond de l'immeuble ;

Vu les actes d'huissier de justice en date des 2 et 3 mai 2007 par lesquels la _____ a assigné devant le même tribunal le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble _____ ainsi que la SARL _____ qui avait procédé courant 1999 et courant 2003 à l'installation, au remplacement et à l'entretien d'une nouvelle hotte dans la cuisine du restaurant ;

Vu l'ordonnance de jonction signée le 2 juillet 2007 par le juge de la mise en état ;

Vu l'acte d'huissier de justice en date du 19 janvier émanant de M. _____ valant conclusions récapitulatives, auxquelles il convient de se référer expressément pour connaître ses moyens et prétentions ;

Vu les conclusions récapitulatives signifiées le 18 janvier 2008 par la _____ auxquelles il convient de se référer expressément pour connaître ses moyens et prétentions ;

Vu les conclusions récapitulatives signifiées le 25 février 2008 par le Syndicat des copropriétaires de _____ auxquelles il convient de se référer expressément pour connaître ses moyens et prétentions ;

Vu les conclusions récapitulatives signifiées le 10 janvier 2008 par la _____ auxquelles il convient de se référer expressément pour connaître ses moyens et prétentions ;

Attendu que les consorts _____ n'ont pas constitué avocat et n'ont pas présenté leur point de vue ni formulé aucune demande ;

Vu l'ordonnance de clôture signée le 23 mai 2008 par le juge de la mise en état ;

MOTIFS DE LA DÉCISION

1./ Sur la mise en cause de la responsabilité civile des consorts et de :

Vu les dispositions de l'article **1382** du code civil ;

Attendu que « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer » ;

Vu l'article **4** du règlement de copropriété ;

Attendu que selon ce texte, « les locaux du rez-de-chaussée peuvent être affectés à l'habitation, bureaux ou à des commerces, à la condition que ces derniers ne soient ni bruyants, ni malodorants, ni dangereux » ;

Attendu que les consorts sont les propriétaires du local dans lequel est situé le restaurant, et que la société Le est le locataire des consorts et l'exploitant du restaurant ;

Attendu que l'existence de nuisances olfactives résultent de diverses pièces versées aux débats :

- attestation de M. , alors gérant de la restaurant, en date du 18 décembre 1996 ; M. déclare « avoir senti nettement des odeurs provenant de la salle du restaurant située juste au dessous de l'atelier » de M.
- procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 9 janvier 1997, qui fait état de « solutions à apporter concernant les odeurs de cuisine dans les parties communes de l'immeuble » ;
- procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires en date du 30 janvier 1997, qui fait état de « solutions à apporter concernant les odeurs de cuisine dans les parties communes de l'immeuble avec la mise en place de VMC ou d'une isolation complète des locaux commerciaux » ;
- courrier de M. du 14 janvier 1999 sollicitant l'autorisation d'effectuer divers travaux afin de faire cesser les odeurs émanant de la cuisine du restaurant ;
- procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 30 juin 1999 qui, notamment, rappelle l'existence de nuisances sonores et olfactives ;
- procès-verbal de constat établi par Me Le Goff, huissier de justice, les 6 mars, 28 mars, 18 avril et 28 avril 2003, faisant notamment état « d'odeurs particulièrement

dérangeantes envahissant l'appartement de M. et émanant vraisemblablement du restaurant situé à l'étage inférieur ;

Attendu que M. expert judiciaire désigné par le tribunal, a, dans son rapport déposé le 29.09.2006, constaté « des arrivées de fumée en quantités importantes dans l'atelier de M. (rapport page 18) ; que le diamètre du conduit vertical de rejet de la hotte de la cuisine n'est pas étanche (rapport page 18) ; que l'odeur du fumène-test émanant de la salle du restaurant est décelée dans l'appartement de M. (page 19) ; qu'il en est de même des odeurs émanant de la cuisine du restaurant ;

Attendu que l'existence, et la persistance durant de nombreuses années, de nuisances olfactives importantes et régulières sont constitutives d'une faute civile engageant la responsabilité civile de son auteur ;

Attendu en l'espèce que les articles 1719 et 1720 du code civil prévoient que le propriétaire des lieux doit délivrer un immeuble en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué (art. 1719, 2°) et doit effectuer toutes les grosses réparations nécessaires (art. 1720) ;

Attendu que le conduit vertical de rejet de la hotte de la cuisine est un élément essentiel de la cuisine ; que les réparations concernant cet élément d'équipement sont des « grosses réparations » incombant au propriétaire des lieux ; qu'en ne délivrant pas un immeuble exempt de tout vice ou de tout désordre, en l'espèce en délivrant une cuisine munie d'une hotte non-conforme (cf. rapport d'expertise page 21), les consorts ont commis une faute à l'origine d'un préjudice subi par le demandeur, ce qui a pour effet d'engager leur responsabilité civile délictuelle ;

Attendu par ailleurs que les troubles dont souffre M. résultent de l'activité même du restaurant exploité par la société ; que cette dernière, par son activité, est la cause directe des nuisances ; qu'elle ne prouve pas avoir mis en demeure le bailleur de faire les travaux nécessaires pour que les nuisances olfactives disparaissent ; que l'expert a indiqué que la hotte était encrassée et mal entretenue (cf. rapport d'expertise, page 16, 1^{er} paragraphe) ; qu'ainsi, en exerçant une activité économique occasionnant des nuisances sans prendre toutes les précautions factuelles (entretien régulier de la hotte) et juridiques (avertissement et mise en demeure du bailleur) pour éviter l'apparition et la persistance de ces nuisances, la société a commis une faute engageant sa responsabilité civile délictuelle à l'égard du demandeur ;

Attendu qu'il est rappelé que le demandeur n'a pas fondé son action sur la théorie des troubles anormaux du voisinage, qui ne nécessite même pas le constat d'une faute mais la seule atteinte au droit de propriété ;

9

7

2./ Sur la mise en cause du Syndicat des copropriétaires :

Attendu que la SARL _____ a expliqué que le _____ ne l'a pas informé du litige l'opposant à son bailleur, n'a pas mis en application les délibérations et résolutions des assemblées générales, et n'a pas donné suite à une demande du 30.04.2007 d'autorisation d'effectuer divers travaux de remise en état ;

Attendu toutefois que le _____ n'était pas légalement tenue d'informer la société _____ de son contentieux avec M. _____

Attendu ensuite qu'il incombait à M. _____ de respecter les délibérations prises en assemblées générales et de faire cesser les troubles olfactifs (au moins jusqu'au 1^{er} juin 2004), ce qu'il n'a pas fait ;

Attendu enfin que la demande d'autorisation a été envoyée au _____, qui au demeurant n'a pas été attrait en la cause, et alors même qu'un locataire n'a pas qualité à solliciter l'inscription d'une délibération à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires ;

Attendu en définitive qu'aucune faute ne peut être reprochée en l'état au _____ ; si bien que la prétention de la SARL _____ sera rejetée ;

3./ Sur le préjudice subi par M. _____ :

Attendu que, selon l'expert, le préjudice de M. _____ ne peut pas être réparé immédiatement ; que selon lui, il convient de saisir un bureau d'études spécialisé afin que ce dernier étudie les lieux et les équipements, et remette un rapport précisant les travaux à entreprendre pour faire cesser les nuisances ;

Attendu néanmoins que le tribunal ne saurait attribuer compétence à un bureau d'études pour évaluer le préjudice de M. _____ ; qu'en effet les compétences techniques et déontologiques d'un bureau d'études ne sont pas connues avec précision ; que si le bureau d'études proposait une somme apparaissant, soit ridicule, soit disproportionnée, aux parties, aucun recours ne serait envisageable pour elles ; qu'il y a lieu, afin de sauvegarder les droits de toutes les parties et de permettre un débat contradictoire, d'ordonner une nouvelle expertise confiée à un homme de l'art reconnu pour ses compétences en matière de ventilation de cuisine ;

21

u

Attendu que M. évalue son préjudice moral, lié à son trouble de jouissance et à la perte de valeur de son bien immobilier, à la somme de 45 000 euros ; que l'expert a proposé d'évaluer le préjudice moral à la somme approximative de 50 euros par mois (cf. rapport, page 23) ;

Attendu, compte tenu des explications des parties et des pièces versées aux débats, que le préjudice de M. peut être évalué à la somme de 50 euros par mois depuis décembre 1996, date de l'apparition prouvée des nuisances olfactives (cf. attestation de M.) ;

Attendu que le préjudice se calcule donc de la manière suivante, s'agissant d'une somme de 50 euros par mois, pendant 12 années ½ (décembre 1996-juin 2009) de 12 mois : $50 \times 12,5 \times 12 = 7\,500$ euros ;

Attendu néanmoins que la société , qui n'a jamais participé aux assemblées générales de la copropriété, ne saurait se voir réclamer des sommes antérieures à la date de sa création (intervenue le 9 septembre 1997) ni de sommes antérieures à la réception de la mise en demeure envoyée le 1^{er} juin 2004 par lettre recommandée, reçue le 2 juin 2004 ; que par conséquent elle ne pourra être tenue, au maximum, que de la somme de : $50 \times 5 \text{ ans} \times 12 \text{ mois} = 3\,000$ euros ;

Attendu en définitive que les deux défendeurs seront tenus in solidum de payer la somme de 3 000 euros, tandis que le solde (4 500 euros) sera à la charge des seuls consorts

4./ Sur l'appel en garantie dirigé à l'encontre du bailleur :

Attendu que la SARL a appelé en garantie son bailleur, expliquant que ce dernier est tenu à une obligation de délivrance conforme qui n'a pas été respectée ;

Attendu toutefois, comme il a été indiqué précédemment, qu'une faute personnelle de la SARL peut être constatée, liée aux faits :
- qu'après réception de la lettre de mise en demeure du 1^{er} juin 2004, elle n'a pas mis en demeure le bailleur de faire les travaux nécessaires pour que les nuisances olfactives disparaissent ;
- que l'expert a indiqué que la hotte était encrassée et mal entretenue ;

Attendu que son appel en garantie sera donc rejeté, étant rappelé que la somme mise sa charge en principal ne saurait en toute hypothèse dépasser la somme de 3 000 euros ;

9

4

**5./ Sur l'appel en garantie dirigé à l'encontre de la
mise en cause de sa responsabilité civile :**

et sur la

Attendu que la société _____ a procédé, durant l'été 1999, au remplacement de la hotte de la cuisine et à son branchement sur le conduit d'extraction existant ;

Attendu que selon l'expert (cf. rapport d'expertise, page 21), avant de réaliser les travaux d'installation, elle aurait dû vérifier l'état du conduit et s'assurer que sa section était conforme à la réglementation et permettait l'évacuation de l'air vicié au moyen de la hotte qu'elle installait ; que les rejets s'effectuent dans un conduit circulaire de 15.3 cm de diamètre, soit une section de 184 cm², alors que le conduit devait avoir une section d'au moins 1170 cm² ; qu'au surplus la gaine de rejet n'était pas étanche et ne disposait pas d'un degré coupe-feu de 2 heures ; que cette installation doit être refaite dans son intégralité ;

Attendu qu'il n'est pas prouvé que la société _____, qui est certes un installateur professionnel de matériel de cuisine et d'équipement hôtelier, ait pour autant violé le contrat qui la lie à son cocontractant ; que le contrat de fourniture et de prestations de services prévoyait une installation d'une cuisine, dont la hotte n'était qu'un élément parmi d'autres ; que le contrat ne précise pas si cette société avait pour mission de procéder, ou non, aux branchements de la hotte et au circuit d'échappement ; que le tribunal ignore si des travaux ont été effectués par le propriétaire ou le locataire des lieux avant, pendant, ou après l'intervention de la

Attendu au surplus que les nuisances olfactives n'émanaient pas toutes du dysfonctionnement de la hotte et des filtres, et que ces derniers étaient mal entretenus par la société

Attendu, compte tenu de tous ces éléments d'information, que la société _____ verra sa responsabilité civile écartée ;

6./ Sur les autres demandes :

Attendu qu'au regard de l'équité, la SARL _____, Mme _____, M. _____ et M. _____, devront payer à M. _____ la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu qu'au regard de l'équité, la SARL _____ devra payer au _____ de _____ la somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que les demandes des sociétés fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile seront rejetées ;

Attendu que l'exécution provisoire apparaît compatible avec la nature du litige ;

Attendu que la SARL Mme M. et M. parties perdantes au sens des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, devront supporter in solidum les dépens de l'instance ;

DÉCISION

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort :

- **MET** hors de cause le Garibaldi à Dijon et la SARL ;

- **CONDAMNE** in solidum la SARL Mme M. à payer à M. M. ;

- la somme de **3 000 euros** en principal ;

- la somme de **2 500 euros** sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- **CONDAMNE** Mme M. et M. à payer à M. la somme de **4 500 euros** en principal ;

- **DEBOUTE** la SARL Mme M. de son appel en garantie formulé à l'encontre de M. et M. ;

- **CONDAMNE** la SARL à payer au la somme de **1 500 euros** sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

11

4

AVANT DIRE DROIT :

- **ORDONNE** une expertise judiciaire, et **COMMET** pour ce faire expert, exerçant

- **DIT** que l'expert aura pour mission :

1. de se rendre sur les lieux litigieux, après avoir convoqué les parties et leurs conseils et s'être fait communiquer les pièces du dossier et toutes pièces utiles ;

2. d'indiquer avec précision les travaux nécessaires pour faire entièrement disparaître les nuisances olfactives subies par M. ou son successeur ; à ce sujet, l'expert pourra demander à des entreprises de lui soumettre des devis, qu'il commentera ; l'expert indiquera le coût de remise en état ainsi que le délai normal de réalisation de ces travaux ;

3. d'établir un projet de rapport qu'il communiquera aux parties en leur impartissant un délai de deux mois pour leurs dires et observations, et de s'expliquer sur ces dires et observations ;

- **DIT** que l'expert pourra s'adjoindre les services d'un sapiteur ou d'un bureau d'études en cas de besoin, sans que le coût de rémunération de ce sapiteur soit supérieur à la somme de 1 500 euros ;

L'expert donnera à chaque partie un court délai pour lui permettre de lui présenter ses dires et observations auxquels il répondra techniquement dans le cadre de sa mission et avant la clôture de ses opérations ;

- **DIT** que l'expertise sera mise en oeuvre et que l'expert accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du Code de Procédure Civile, **qu'il adressera un pré-rapport à chacune des parties et répondra aux éventuels dires** et que sauf conciliation entre les parties, il déposera son rapport en deux originaux au greffe du Tribunal de céans dans le **délai de trois mois de la consignation de la provision à valoir sur les frais et honoraires de l'expertise** ;

- **FIXE à 1 500 €** le montant de ladite provision à consigner par la société dans le délai de un mois à compter de la présente décision au greffe de ce Tribunal ;

- **DIT** que l'expert fera connaître le plus rapidement possible et autant que faire ce peut à l'issue de la première réunion d'expertise le montant prévisible de ses honoraires ;

- **COMMET** pour suivre les opérations d'expertise Madame MILLERAND, Vice-Président à la deuxième chambre civile ;

- **DIT** qu'en cas d'empêchement de l'expert, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance rendue sur simple requête ;



- **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente décision ;
- **SURSOIT** à statuer sur toutes les autres prétentions des parties et **RÉSERVE** les dépens.

Le greffier



Le président



POUR ÊTRE DÉPOSÉ CONFORME
P/ Le Greffier en Chef

