

Les odeurs d'un restaurant constituent-elles un trouble anormal de voisinage ?

Thierry, qui habite dans les Bouches-du-Rhône, explique qu'une pizzeria s'est installée il y a quelques mois dans un local situé sous son appartement. Le conduit d'évacuation de l'air est très proche de ses fenêtres et les odeurs le dérangent. Quel recours a-t-il ?

Cela peut-il être considéré comme un trouble de voisinage ?

Pour cela, il faut que ces odeurs soient intenses, répétées et qu'elles dépassent les inconvénients normaux de voisinage. Autrement dit, s'il s'agit juste d'une petite odeur de pizza que vous sentez le soir en ouvrant la fenêtre, ce n'est pas suffisant. En revanche, si des odeurs de friture, de graisse, d'huile, de feu de bois sont omniprésentes à tel point qu'elles restent à l'intérieur de votre logement, voire sur vos vêtements, là c'est différent, on peut se défendre. Surtout qu'il y a des règles à respecter aussi concernant les extracteurs d'air des restaurants. D'après maître Baptiste Robelin, avocat en droit commercial, un conduit de ce type doit être situé à au moins 8 mètres de la première fenêtre. Dans le cas de Thierry, cela paraît un peu trop proche. En tout cas, premier réflexe, questionnez le gérant de cette pizzeria. Cet extracteur d'air est-il bien positionné ? Il peut peut-être corriger le tir. Si rien ne se passe, contactez la mairie, elle peut vérifier que le restaurant est en règle et dans certains cas intervenir. Et si ça ne fonctionne pas, on fait constater officiellement ces nuisances olfactives. Pour cela, faites appel à un commissaire de justice. L'idéal c'est de le faire venir à plusieurs moments de la journée, le midi comme le soir pour prouver le côté répétitif. Il va constater les odeurs à la fois dans l'appartement de Thierry, sur ses affaires. N'hésitez pas aussi à recueillir des témoignages d'autres riverains gênés. Et par lettre recommandée avec ces éléments, on met en demeure la pizzeria pour qu'elle fasse cesser ce trouble anormal de voisinage. Si le restaurateur est vraiment de mauvaise volonté, l'étape suivante, c'est de solliciter une expertise judiciaire. Un expert indépendant va déterminer si des travaux de mise en conformité sont nécessaires, si le fameux extracteur d'air est trop proche ou non, assez efficace ou non, suffisamment étanche. Et si ce n'est pas le cas, le juge peut obliger le gérant de la pizzeria à déplacer le conduit pour l'éloigner de chez Thierry, le rehausser, voire si ce n'est pas possible à verser une compensation financière pour le préjudice subi.

Publication légale Depuis le 1^{er} janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)