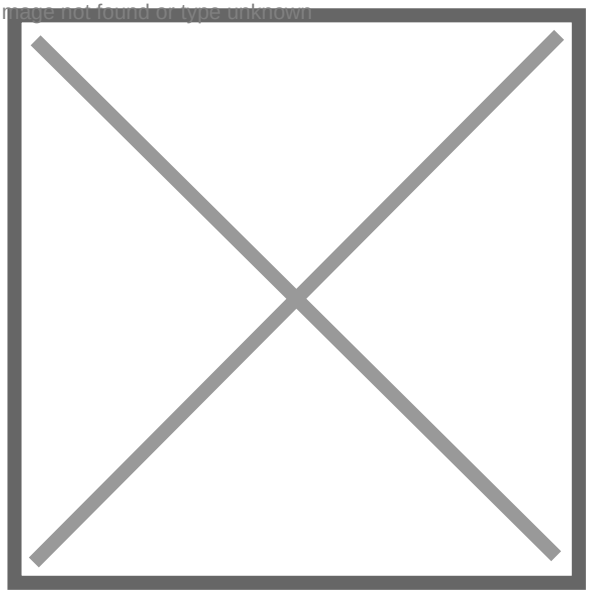
Image not found or type unknown



Commerce alimentaire non désiré dans Copropriété

Par **servane75**, le **21/03/2021** à **20:37**

Bonjour,

Dans la copropriété de mon immeuble il y a 2 commerces en rez de chaussée.

Un des deux commerces vient d'être loué à une boucherie. Ils nous ont demandé une autorisation pour la mise aux normes du commerce. La plupart des propriétaires refusent un commerce alimentaire (avec nuisances : bruits aux aurores des livraisons, bruits incessants des hachoirs, de la ventilation des frigos puissants, odeurs des rôtissoires.... et le plus grave : présence de nuisibles : rats, souris et mouches quand il fera chaud...)

Nous voudrions savoir si nous pouvons nous opposer à la mise aux normes des locaux. Sachant qu'il est indiqué dans le règlement de copropriété qu'un copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur [...], la propreté, la salubrité, la sécurité et la tranquilité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectées et sauvegardées. D'autre part, il n'y a jamais eu de commerces alimentaires dans ces locaux.

Merci d'avance pour votre aide et retour.

Par **Tisuisse**, le **22/03/2021** à **07:09**

Bonjour,

Existe-t'il une boucherie, ou un commerce vendant de la boucherie, à proximité de votre copropriété ? Si oui, alors le refus semble logique.

Par **amajuris**, le **22/03/2021** à **11:15**

bonjour,

si votre R.C. autorise une activité commerciale dans votre copropriété, vous ne pouvez pas vous opposer à l'installation de cette boucherie.

les nuisances et troubles que vous indiquez ne sont pas certains, ni actuels, vous ne pouvez donc pas interdire ce commerce tant que les troubles ne sont pas avérés.

salutations

Par **nihilscio**, le **22/03/2021** à **11:41**

Bonjour,

Le simple fait qu'existent au rez de chaussée des locaux manifestement destinés à un usage commercial indique que la destination de l'immeuble autorise les commerces au rez-de-chaussée.

Il n'est pas possible de s'opposer à la "mise aux normes" des locaux sauf motif objectif sérieux tels que des dommages qu'apporteraient cette "mise aux normes" sur les parties communes : *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* (article 9 de la loi du 10 juillet 1965).

Le fait qu'il n'y ait jamais eu de commerce alimentaire dans l'immeuble n'est pas un obstacle à ce qu'il s'en installe un.

Une boucherie correctement aménagée ne crée aucune nuisance. La crainte des rats, souris et mouches n'est que fantasme.

Comme l'a dit Amatjuris, l'assemblée ne peut s'opposer a priori à l'installation d'une boucherie. Les questions relatives à une concurrence commerciale sortent de l'objet d'une copropriété. L'assemblée générale n'a pas à considérer la présence de commerces analogues à proximité.

Par **ClemLab**, le **03/08/2022** à **10:24**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Nous devons faire face à la même situation : le propriétaire d'un local commercial en RDC souhaite louer son local à une enseigne alimentaire. L'installation de cette enseigne alimentaire nécessite un ensemble de travaux à effectuer en façade (façade protégée), dans la cour intérieure, dans les sous-sols du bâtiment, ainsi que dans les parties communes et donc sur la structure de l'immeuble (carrotage entre autres).
Notre Règlement de copropriété indique que l'immeuble est à destination d'habitation et de commerce, donc l'installation d'un commerce de ce type ne semble pas être interdite. Toutefois, notre Règlement stipule que les activités commerciales ne doivent pas porter atteinte à "la solidité, la sécurité, la tranquillité de l'immeuble."

Le propriétaire souhaitant louer son local a donc convoqué une AG exceptionnelle réunissant tous les copropriétaires, afin de voter les travaux à réaliser dans les parties communes et privatives du local.

Si la majorité des copropriétaires vote contre ces mesures/travaux, le projet de location est-il alors annulé ?

Merci à vous.

Par **amajuris**, le **03/08/2022** à **11:22**

Bonjour,

l'A.G. peut effectivement refuser l'installation de ce commerce si celui-ci ne respecte pas le règlement de copropriété, mais il faut avoir des arguments valables car le copropriétaire peut contester ce refus devant le tribunal judiciaire.

il faut donc des motifs pertinents pour refuser ces travaux.

salutations

Par **ClemLab**, le **03/08/2022** à **17:22**

Bonjour Amajuris,

Merci pour votre retour. En l'occurrence, notre copropriété (de 6 propriétaires) est composée de 2 résidents permanents (dont moi, en télétravail à temps plein), de 3 professionnels dans le secteur du droit, de la santé et du paramédical.

Nous avons tous besoin d'exercer nos activités au calme, en particulier moi et les professionnels de santé/paramédical (ostéopathe, sophrologue, etc.). En l'occurrence, nous sommes inquiets des bruits liés aux livraisons, déchargements des marchandises, manipulations des déchets, etc.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Sans parler du fait que nous sommes dans un quartier protégé d'une ville historique, et que la structure de l'immeuble est déjà fragilisée (fissures).

Pensez-vous que ces raisons peuvent être mises en avant ?

Merci à vous.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés