



Un restaurant peut il utiliser un conduit de chemine passant par les appartements?

Par **Samsam01**, le 15/01/2024 à 00:11

Bonjour.

Tout d'abord merci grandement pour vos retours!

Je suis propriétaire occupant d'un appartement au 1er étage d'une copropriété, SANS REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ. Le règlement de copro a été voté mais sera applicable en avril. C'est un immeuble ancien datant fin 1800.

Un restaurant a ouvert au rdc sous mon appartement. Ce restaurant utilise un ancien conduit en fibrociment amiante (diagnostique technique) diamètre env 27cm pour extraire ces odeurs fumées de cuisson. Ce conduit passe à l'angle de mon toilette (pas dans le mur mais dans l'espace toilette même). Ce conduit continue au 2ème étage chez la voisine dans son toilette également puis sort sur le toit.

J'ai également une aération ancienne qui est connectée à ce conduit.. quand le restaurant allume sa hotte je reçois directement chez moi les odeurs fumées de cuisson, pas la totalité mais une partie suffisante pour vivre un vrai cauchemar complètement délirant.

Obligation d'ouvrir les fenêtres 1h ou 2 pour aérer. Risque de monoxyde de carbone??

Ma question est:

Est-ce réglementaire? Ce restaurant n'a-t-il pas besoin de l'autorisation de la copro pour utiliser ce conduit (conduit parties communes??) ??

N'est-ce pas contraire au RSD (Art 31-2, il est interdit en outre de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble) ??

Le syndic m'informe que ce restaurant est dans les règles..

Je vous remercie pour tous vos éclaircissements. Je vous assure que cette situation me rend malade. Merci!

Par **Cousinnestor**, le 15/01/2024 à 09:58

Hello !

Il faudrait mieux décrire le dispositif en question dans ce vieil immeuble. Mais a priori ce conduit est "simplement" un dispositif d'aération "natuelle" des toilettes de l'immeuble (et peut-être équipé d'un ventilateur d'extraction en toiture pour en faire une VMC).

Alors pas question pour un des bénéficiaires de doter sa bouche d'aération d'un ventilateur "perso" dans le but d'extraire l'air vicié de chez lui pour le refouler dans ce conduit. Ce qui semble pourtant être ce que fait le restaurant (au rez-de-chaussée j'imagine), d'où des odeurs ou fumées dans les locaux des propriétaires au-dessus.

Pas besoin du règlement de copropriété pour dénoncer cette nuisante dans le cadre de la copropriété*, d'autant plus que je suis certain qu'un restaurant doit forcément se doter d'un conduit indépendant pour évacuer son air vicié (mais je n'ai pas de ref réglementaire mais vous en avez une vous-même). Renseignez-vous auprès de votre mairie (cf consultations juridiques gratuites) et/ou avec le règlement sanitaire de votre département).

* Le restaurant est-il propriétaire ou locataire ? Car s'il est locataire c'est contre le propriétaire bailleur qu'il faudra engager une action (et c'est ce bailleur qui doit la conformité de l'extraction de l'air vicié de locaux loués en tant que restaurant).

A.

Par **Visiteur**, le 15/01/2024 à 10:17

Bonjour,

Votre description fait peur ! La fumée qui se répand chez vous ??? Ce n'est pas le syndic qui décide qui est aux normes ou pas. Alerte rapidement votre préfecture pour insalubrité.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>

Par **Visiteur**, le 15/01/2024 à 10:31

[quote]

c'est ce bailleur qui doit la conformité de l'extraction de l'air vicié de locaux loués en tant que restaurant

[/quote]

Tout dépend du bail. Le plus souvent dans les baux commerciaux, la mise au normes incombe au preneur (= le locataire).

Par **Samsam01**, le 15/01/2024 à 11:06

Bonjour merci pour vos retours.

Quelques précisions:

Le restaurant est locataire.

Ma grille d'aération, qui date de 20, 30 ans ou + et qui est connectée à ce conduit, est coté de ma cuisine pas coté toilettes. Elle permet d'évacuer mes propres odeurs de cuisson je suppose car la chemine d'origine de ma cuisine est utilisée par la chaudière à gaz.

La juriste de l'Adil sur plan me dit que c'est un conduit des parties communes même s'il est privatif/exclusif (foyer d'origine au rdc, ancienne cheminée poêle à bois).

Il n'y a pas de réelles fumées mais leur extraction extrait directement chez moi à travers cette grille d'aération. Je dirai 1/3 chez moi et 2/3 sur le toit.

Ce n'est pas très facile de décrire désolé si ma description manque de clarté. Si je peux partager quelques photos ça permettrait de mieux comprendre car la situation est quand même assez particulière.

Un constat huissier a été fait le 22 novembre mais toujours pas délivré! Bizarre??

Des intimidations des locataires ont été verbalement proférées ("un juge et des gens dans la police mangent chez nous, et on a des relations à la mairie").

Je suis vraiment perdu.. et en même je ne souhaite interdire à personne d'exercer une activité de restauration, mais tout doit être conforme à la réglementation pour assurance et vente de mon bien prochainement.

Merci pour vos aides!

Par **Pierrepaulejean**, le 15/01/2024 à 11:43

Bonjour

à mon avis l'extraction de ce restaurant n'est pas conforme à la réglementation

il doit avoir un conduit uniquement pour son extraction

avez vous contacté en urgence le service d'hygiène de votre commune?

vous pouvez aussi contacter les pompiers pour demander une visite de contrôle: en cas d'incendie dans le restaurant la propagation des fumées se fera directement chez vous et votre voisin

Par **youris**, le 15/01/2024 à 11:47

bonjour,

généralement un tubage est obligatoire dans les anciennes cheminées dont l'étanchéité n'est pas certaine.

un syndic n'est pas un spécialiste de la fumisterie (= activité professionnelle qui installe et répare les conduits de cheminée).

salutations

Par **Visiteur**, le **15/01/2024** à **14:15**

Elle est bien bonne ! Le syndic n'est pas un fumiste ! 😊

Je confirme que l'évacuation de ce restaurant doit être individuelle et équipée d'un tubage.

Par **Cousinnestor**, le **15/01/2024** à **18:03**

(suite)

Un "tubage" se fait dans un (vieux) conduit pour en assurer l'étanchéité. Encore faut-il que le restaurant en ait un qui lui soit propre. Or ici ça ne semble pas être le cas...

En fait dans de tels immeubles anciens on voit souvent des conduits spécifiques aux restaurants en RdC monter le long des façades arrières des immeubles.

A+

Par **Samsam01**, le **15/01/2024** à **18:13**

Merci pour tous ces retours.

J'ai parlé cet après-midi avec l'Ars et il semble que mon aération ne soit pas légale.. installée il y a des années par les anciens propriétaires sur cette cheminée.

Mais un élément subsiste:

Ce conduit de cheminée semble être un conduit des parties communes.. même si la propriétaire du rdc en a l'usage exclusif (ce conduit n'apparaît pas sur son titre de propriété). Comme pour une cour commune à usage exclusif, qui nécessite l'accord de la copro pour certains usages.

Si tel est le cas alors l'usage de ce conduit nécessite l'accord de la copro.

Qu'en pensez-vous??

Merci!

Par **miyako**, le **15/01/2024** à **18:34**

Bonsoir,

Vous avez fait un constat d'huissier ,il faudrait maintenant faire venir un expert en fumisterie avec convocation du restaurateur,et du responsable service hygiène de la mairie .Il faut réclamer le constat à l'huissier et en faire parvenir une copie au restaurateur.

Il s'agit là d'un trouble de jouissance important.

Voyez également un avocat gratuit lors des permanences organisées par la maison du. droit de votre commune (sur rendez vous)

Cordialement

Par **Visiteur**, le **15/01/2024 à 18:46**

Il faudrait vérifier sur le règlement de copropriété si ce conduit est commun ou privatif.

Le restaurant est clairement en infraction et pose un réel problème de santé publique.

Ensuite s'il veut absolument utiliser ce conduit qui est fort probablement une partie commune, il devra obtenir l'autorisation de l'AG pour procéder au tubage.

Et vous devrez supprimer votre aération "folklorique" qui est aussi illégale.

Par **Samsam01**, le **15/01/2024 à 19:02**

Il n'y a pas de règlement de copropriété, voté mais applicable à partir d'avril.

Si l'AG autorise le tubage de ce conduit qui semble être un conduit des parties communes, la copro ne se dirige-t-elle pas hors cadre réglementaire car le RSD art 31-2 interdit son usage pour rejeter l'air vicié de cuisine??

Par **Cousinnestor**, le **15/01/2024 à 19:12**

(suite)

A mon avis la copropriété ne doit surtout pas "sacrifier" une colonne d'aération des toilettes aux différents étages au bénéfice du propriétaire du RdC qui aimerait en faire son conduit d'évacuation pour une cuisine de restaurant... C'est à lui de se mettre en conformité très certainement en installant à sa charge un conduit extérieur sur l'arrière de l'immeuble et après en avoir demandé l'autorisation à la copropriété.

NB : d'ailleurs en l'absence de règlement de copropriété, quel document a-t-il permis de destiner le RdC à l'exploitation d'un restaurant...?

A+

Par **Visiteur**, le **15/01/2024** à **19:18**

C'est un sujet qui doit être voté en AG.

Que ce soit pour tuber et utiliser ce conduit ou bien ajouter une évacuation sur la façade arrière, l'autorisation de l'AG est obligatoire.

Dans le 2eme cas une autorisation de la mairie est aussi nécessaire.

Par **Pierrepauljean**, le **15/01/2024** à **19:22**

il doit y avoir un EDD

avez vous verifié votre acte d'achat ?

Par **Samsam01**, le **15/01/2024** à **20:02**

Oui il y a effectivement un EDD. Mais je vous assure qu'il est incompréhensible.

Si je pouvais le partager ici je le ferai, et je pense vraiment qu'il ferait fuir tout le monde. Je l'ai présente a la juriste de l'Adil, elle a rapidement stoppe la lecture :-)

Avant ce restaurant il y avait une coiffeuse. Ferme cause retraite, le local est reste vide pendant 7 mois env et la propriétaire dans le besoin de louer a signe avec le 1er venu je pense..

Ce n'est pas une colonne aeration de toilettes, c'est un conduit de chemine qui part du rdc (coffre de chemine detruit je pense pour installer la hotte hauteur 1,80m env). Ce conduit passe au 1er et au 2eme dans l'angle des toilettes (pas dans les murs).