Image not found or type unknown

Un syndicat de copropriétaires peut-il s’opposer à la mise en place d’une gaine d’extraction ?

Fiche pratique publié le **22/12/2018**, vu **6765 fois**, Auteur : CEDRIC DENIZE

C’est une question qui se pose tant pour les propriétaires que les preneurs de locaux et intervient en principe pour des locaux ayant une activité de restauration sans gaine d’extraction, ou des locaux dont le bailleur souhaite pouvoir louer au titre de la restauration.

Un syndicat de copropriétaires peut-il s’opposer à la mise en place d’une gaine d’extraction ?

C’est une question qui se pose tant pour les propriétaires que les preneurs de locaux.

Elle intervient en principe pour des locaux qui ont une activité de restauration sans gaine d’extraction, ou des locaux dont le bailleur souhaite pouvoir louer avec une clause de destination autorisant la restauration et nécessitant une extraction aux normes.

Une première réponse négative s’impose dans un cas particulier : lorsque le règlement de copropriété interdit de manière précise les activités de restauration avec cuisson dans l’immeuble.

Dans ce cas, aucune activité de restauration ne pouvant intervenir, le syndicat des copropriétaires pourra donc s’opposer à la mise en place d’une gaine d’extraction.

Si, le règlement de copropriété n’interdit pas explicitement la restauration, un projet de mise en place d’une gaine d’extraction pourra être proposé au vote de l’assemblée générale des copropriétaires.

Une précision s’impose.

De nombreux règlements de copropriété interdisent les activités provoquant des nuisances olfactives.

Ce type de dispositions n’interdisent pas les activités de restauration, mais signifient justement que l’activité exercée ne doit pas produire de nuisances olfactives ce qui demeure justement le rôle d’une extraction posée selon les règles de l’art et selon les normes en vigueur.

Répondre à notre question initiale appelle une réponse évidente et les précisions sur les conditions d’autorisation de la pose d’une gaine d’extraction.

Une réponse évidente, car bien souvent les copropriétaires d’un immeuble son hostiles à l’installation d’un restaurant et donc refusent bien souvent le vote de l’autorisation d’une gaine d’extraction.

Il faudra alors recourir à une autorisation judiciaire devant le Tribunal de Grande Instance et les

conditions de son autorisation fixées par la jurisprudence sont constantes :

- La restauration ne doit pas être interdite par le règlement de copropriété

- Un projet de faisabilité de la pose de la gaine d'extraction doit être préparé par une société spécialisée et un architecte souvent en coordination avec celui de l'immeuble.

- Le projet doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- Le projet doit respecter l'unité architecturale et l'harmonie de l'immeuble.

Si ces conditions sont respectées, le juge autorisera toujours la pose de la gaine d'extraction aux motifs que :

En application de l'article 544 du Code civil, qui dispose que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, le dommage causé à un voisin qui excède les inconvénients normaux du voisinage oblige l'auteur du trouble à le réparer, quand bien même aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit par ailleurs que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, et 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.

En conclusion, et si le règlement de copropriété de l'immeuble n'interdit pas la restauration et que vous envisagez de solliciter la pose d'une gaine d'extraction, il faudra :

1) Recourir à une société spécialisée et un architecte pour la préparation d'un projet de pose de la gaine d'extraction. (bien choisir cette société est fondamentale)

2) Que ce projet soit conforme à la règlementation en vigueur, respecte l'unité architecturale et l'harmonie de l'immeuble.

3) Proposer le projet au vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

4) Si le vote est refusé saisir pour autorisation judiciaire le Tribunal de Grande Instance.

A noter pour conclure que si une gaine d'extraction existe, mais n'est pas aux normes, une demande de mise aux normes sera présentée dont les conditions d'obtention exposées sont proches de celles exposées mais qui sera, en principe, plus facile à obtenir.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés