



Activité de restauration et destination de l'immeuble

Jurisprudence publié le **07/12/2019**, vu **3509 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Peux-t-on exercer une activité de restauration dans un local à usage de magasin ?

Activité de restauration et destination de l'immeuble

Peux-t-on exercer une activité de restauration dans un local à usage de magasin ?

Dans une affaire de copropriété d'immeuble, le syndicat de copropriété avait contesté l'exercice « d'une activité de restauration » entreprise par un locataire dans un local désigné par l'état descriptif de division à usage de « magasin », à raison de la destination de l'immeuble.

La Cour d'appel de Colmar a considéré que dans la mesure où l'état descriptif de la division était contractuel, puis se référant à la destination de l'immeuble, a pu considérer que l'activité de restauration n'était pas permise (CA Colmar, 2^e ch. civ, 26 septembre 2019).

La Cour d'Appel a statué dans les termes suivants :

« Si l'état descriptif de division n'a pas de valeur contractuelle, il en va différemment lorsqu'il est incorporé au règlement de copropriété. Dans ce cas, l'état descriptif de division peut contribuer à la détermination de la destination des parties privatives et communes, comme le prévoit expressément l'article 8 précité de la loi du 10 juillet 1965 ».

La Cour considère qu'on ne peut exploiter un restaurant dans un magasin.

Pour fixer, au cas par cas, les limites des droits de chacun au sein d'une copropriété, l'analyse du règlement de copropriété est importante. Ce règlement constitue la loi fondamentale des copropriétaires.

Le règlement de copropriété est un document écrit qui établit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et obligations des copropriétaires. En cas de modification de ce document, l'initiateur doit recueillir l'accord des autres par un vote.

La Cour considère que l'activité de restauration est contraire à la destination de l'immeuble résultant du règlement de copropriété incluant l'état descriptif de division.

La Cour a donc pris en considération la situation de l'immeuble, le quartier, le nombre de lots, la destination des lots, pour considérer qu'il y avait une atteinte à la destination de l'immeuble.

Il convient de rappeler que l'usage d'un lot de copropriété par un copropriétaire ne doit porter atteinte ni à la destination de l'immeuble ni causer de trouble aux autres copropriétaires.

Notre cabinet peut vous accompagner et vous conseiller en cas de difficultés.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67