Image not found or type unknown

le Syndicat peut il interdire l'exercice de certains commerces?

publié le **06/11/2015**, vu **7394 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans un immeuble à usage d'habitation, le règlement de copropriété peut prévoir que certains lots situés au rez de chaussée peuvent être affectés à plusieurs commerces à condition bien évidemment qu'ils ne portent pas atteinte à la tranquillité de l'immeuble et qu'il ne gêne pas les autres occupants de l'immeuble notamment par le bruit les odeurs. Si le règlement de copropriété peut déterminer une liste de commerce qui ne peuvent pas être exercées dans l'immeuble pour autant une assemblée générale peut-elle décider d'adopter à l'unanimité une liste de commerce complémentaires qui peuvent tomber sous le coup de cette interdiction.

Dans un immeuble à usage d'habitation, le règlement de copropriété peut prévoir que certains lots situés au rez- de chaussée peuvent être affectés à plusieurs commerces à condition bien évidemment qu'ils ne portent pas atteinte à la tranquillité de l'immeuble et qu'ils ne gênent pas les autres occupants de l'immeuble notamment par le bruit les odeurs.

Si le règlement de copropriété peut déterminer une liste de commerce qui ne peuvent pas être exercées dans l'immeuble pour autant une assemblée générale peut-elle décider d'adopter à l'unanimité une liste de commerce complémentaires qui peuvent tomber sous le coup de cette interdiction.

La cour d'Appel de Paris a rendu une décision le 30 octobre 2013 dans laquelle elle indique que la décision qui tend à ajouter à la liste des commerces interdits de nouvelles activités et de nature à porter atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives de sorte qu'elle ne peut être adopté quel unanimité.

CA Paris, pôle 4, 2e ch., 30 oct. 2013, n° 12/01789, Synd. représ. par son syndic Foncia Suisse c/ SCI Poincaré : JurisData n° 2013-024358.

Il convient de citer une jurisprudence constante selon laquelle la validité des clauses excluant l'exercice de certaines activités, notamment commerciales, est subordonnée à la condition que ces activités soient de nature à générer des nuisances incompatibles avec la destination de l'immeuble et portent ainsi atteinte aux droits des copropriétaires (V. Cass. 3e civ., 2 juill. 2013, n° 11-26.363, 12-19.096 : JurisData n° 2013-013852

Dans cette affaire, une assemblée générale avait décidé la majorité de l'article 26 de la loi de compléter les dispositions du règlement de copropriété en en tentant d'obtenir un accord de la copropriété sur la résolution suivante "sont également interdit les commerces nécessitant une cuisson sur place".

Le copropriétaire qui disposait du lot situé au rez-de-chaussée avez entamé une procédure tendant à la nullité de cette décision dans la mesure où il considérait à juste titre qu'elle aurait dû

être adoptée à l'unanimité du fait qu'elle était de nature à porter atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives et que par conséquent les commerces prohibés ne pouvaient pas l'être.

De nombreuses copropriétés redoutent l'exercice de certaines activités dans un immeuble à usage d'habitation, notamment les activités de restauration, suscéptibles de provoquer des nuisances olfactives...

Il convient de préciser que le syndic qui veut obtenir la suppression de cette activité doit s'adresser au juge du fond et pas au juge des référés qui n'est pas compétent pour interpréter les clauses du RCP.

Le syndic pourra invoquer devant le juge des référes un trouble de voisinage et il pourra invoquer un dommage imminent sous réserve de justifier délèments probants.

Il faut faire une distinction entre la possibilité d'exploiter une activité conforme et autorisée par le réglement de copropriété et la possiibilité de sanctionner une activité autorisée par le réglement mais qui provoque des nuisances à la copropriété.

Joan DRAY

AVOCAT.

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés