



# BARS et RESTAURANTS en COPROPRIÉTÉ : QUELLES SONT LES NUISANCES ACCEPTABLES ?

Commentaire d'arrêt publié le 16/07/2021, vu 3210 fois, Auteur : [Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH](#)

L'installation d'un bar ou restaurant dans une copropriété suscite toujours des questions liées aux nuisances qu'il est susceptible de générer. C'est pourquoi la coexistence avec les résidents n'est pas toujours pacifique...

Un syndicat de copropriétaires a **restreint le champ des activités commerciales** susceptibles d'être exercées dans la résidence... Mal lui en a pris.

=> Retour sur cette affaire, qui vient de faire l'objet d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 23 juin 2021.

M. X est propriétaire d'un local commercial situé au rez-de-chaussée dans un immeuble, soumis au statut de la copropriété, localisé à Paris 12. Le règlement de copropriété prévoit que que l'immeuble est à **usage mixte d'habitation, de commerce, d'exercice de professions libérales ou à usage de bureau. Sans plus de précisions.**

M. X autorise son locataire à installer une activité de loisirs, sauna, hammam et bar.

Le syndicat estime que cette activité était illicite car en 2008 l'Assemblée générale avait adopté une résolution visant à interdire l'exercice de commerce de bouche, alimentaire, discothèque, dancing, loisirs et activités sportives, bars, restaurant, imprimerie et à limiter les horaires du commerce de 8h à 21h.

La Cour d'appel de Paris déboute le syndicat car la résolution de 2008 était illégale en ce qu'elle avait **limité le champ des activités commerciales** sans un vote à l'**unanimité**.

En effet, la résolution de 2008 s'analyse en droit comme une **atteinte** à la destination des parties privatives (= lots commerciaux), de sorte que l'**unanimité était requise en application de l'article 26 de la loi de 1965** :

*"Comme l'a dit le tribunal, contrairement aux assertions du syndicat des copropriétaires, la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 18 décembre 2008 n'a pas seulement pour objet d'assortir l'autorisation de conditions permettant d'assurer la **compatibilité de l'activité envisagée avec la destination de l'immeuble et les stipulations du règlement de copropriété** puisqu'en réalité elle a pour effet d'exclure certaines activités commerciales ou professionnelles susceptibles de porter atteinte à la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble en précisant clairement les activités exclues et en apportant des restrictions horaires à l'exercice de celles-ci ;*

Or, le règlement de copropriété ne prévoit aucune restriction commerciale ni limitation horaire (...);

L'assemblée générale qui a exclu de manière limitative certaines activités susceptibles de créer des nuisances et restreint les horaires d'exercice de l'activité **a ajouté des restrictions non prévues initialement au règlement de copropriété, modifiant ainsi ce règlement ;**

(...)

Conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, la résolution litigieuse, qui porte atteinte à la destination des parties privatives ou aux modalités de jouissance des parties privatives telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, ne **pouvait être adoptée par l'assemblée autrement qu'à l'unanimité**, ce qui n'a pas été le cas." ([CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 23 juin 2021, n° 20/07889](#))