



## Installation d'un restaurant sans AGE

Par **Knabd**, le **05/10/2021** à **21:09**

Bonjour,

Merci d'avance de vos réponses,

Je suis propriétaire (hérité de mes parents) d'un appartement dans une petite copropriété de 3 lots, la copropriété est composé d'une boutique au RDC (bar-brasserie-restaurant), au dessus mon appartement et un atelier-bureau sur cour. Nous sommes la depuis 40 ans et pas de Syndic, on n'a pas de charges en commun donc on n'en a pas eu l'utilité.

En 2016, nous avons fait une assemblée générale pour vendre à 1 euros symbolique, une partie de la cour (qui était déjà utilisé depuis l'existence de ce bâtiment en 1880, en wc, mais la vente chez le notaire a bloqué (enfin, bref, c'est une autre histoire). Cette AG s'est bien déroulée, tout était OK, donc nous n'avons pas renouvelé le "contrat". C'est là que ça coince, le propriétaire du local atelier-bureau a cédé ses parts en 2018. Ce local sur cour a toujours été l'atelier et bureaux d'une société d'enseignes. Aucun problème depuis 40 ans, sauf que, suite à la cession de parts, un nouveau propriétaire est arrivé, que nous ne le connaissons pas. Un jour, nous voyons des travaux puis, de bouche à oreille, on nous indique que ce lieux, à l'abandon, va devenir un espace coworking, galerie d'art. Jusque là, aucun problème.

A l'heure actuelle, c'est devenu un restaurant. De plus, la cour qui, à l'époque servait au précédent locataire pour garer son véhicule, est devenue une terrasse de restaurant de près de 30 tables, à 2 mètres de la chambre à coucher de mes enfants (2ans et 1 an), et à 1 mètre des chambres d'hôtel de la brasserie. La suite est que c'est extrêmement bruyant, les occupants de l'hôtel social dorment avec des casques anti-bruits, d'autres avec des cachets, le 3e a complètement déserté les lieux. Mes enfants sont complètement déboussolés, moi, je suis au bord d'une crise de nerfs, j'en passe, c est long.

Bien évidemment, le Maire a été prévenu, il ne fera rien parce qu'il entretient d'excellentes relations avec les gérants, dixit un élu, un autre élu me dit de changer mes fenêtres, là c'est le choc. Une fête rassemblant près d'une centaine de personnes, a été faite là. J'ai appelé la police, ils sont intervenus, ça s'est dispersé, pas de PV mais, moi et les riverains, excédés avons déposé des mains courantes le lendemain parce ce n'est clairement pas un restaurant, c'est un restaurant déguisé en débit de boisson, sans licence IV, ils ont uniquement la III, Bar de nuit, karaoke, des clients rempli jusqu'à 1 h du matin à rigoler, applaudir, visiblement éméchés, a fumer et pas que la cigarette, du coup tout remonte dans les chambres. Je suis vraiment au bord du suicide. A l'heure actuelle, l'un de mes enfants dort dns le couloir et l'autre dans le salon, impossible de les mettre dans la chambre. Je suis à bout de forces mais déterminée à attaquer le bailleur.

Ma question est : en l'absence de syndic mais en présence d'un règlement de copropriété datant de 1966, le bailleur propriétaire était-il dans l'obligation de nous avertir avant de louer son local pour un restaurant ? Quelle chance ai-je en cas de procédure ? Le règlement stipule : la boutique du rdc peut être utilisée pour n importe quel commerce en revanche les locaux sont interdit acte de production industrielle et commerce de détails.

Je ne dors plus de la nuit, j ai contacté un avocat sur Paris, soit-disant de renom, en droit des copro., j'étais dévastée en sortant du bureau, il m a dit : vous aller perdre du temps, ça va vous coûter tres cher, vendez, partez... \*

Merci à vous pour vos retours.

Par **Tisuisse**, le **06/10/2021** à **06:32**

Bonjour,

Commencez par vous renseigner en mairie pour savoir si les autorisations administratives ont été délivrées pour l'ouverture, ou l'agrandissement du restaurant puisqu'il s'agit d'un ERP (Etablissement Recevant du Public).

Je vous conseille de vous rapprocher d'un avocat spécialisé en immobilier et en droit administratif pour assurer les procédures et votre défense.

Par **Knabd**, le **07/10/2021** à **22:27**

Bonsoir, cette activite a été installé sur cour, a ma connaissance un restaurant est doté d une devanture-facade, les parties communes ont été touchées sans nous en avertir ne serais-ce que verbalement on s est réveillé un beau matin avec cette cour exploité commercialement, le règlement de copro dit « jouissance privative et exclusif de la cour sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires »

C est un local commercial sur cour, l usage de ce lot est interdit « commerce de détail » la restauration n en fait certe pas parti mais la définition il me semble ce sont les allées et venues de clientèle dans la cour c est pour cela que le commerce de détail est interdit.. le syndic est en cour de constitution, en tout cas je me battraï pour mes enfants qui a l heure actuelle dorment dans le couloir .... A l heure actuelle ou je vous écris une dizaine de personne attablé en train de boire un verre discuter rire etc ( la police a été appelée mais pas déplacée ) ma santé et celle de mes enfants en prennent un coup ... merci pour vos retours

Par **Tisuisse**, le **08/10/2021** à **09:04**

Bonjour,

Avec vos voisins excédés, je vous conseille vivement de transformer vos "mains courantes, en plaintes en bonne et due forme, un avocat saura rédiger ces plaintes et les adresser

directement au Parquet, à l'Attention du Procureur de la République, voir à Monsieur de Doyen des Juges d'Instruction près du Tribunal de ....

Par ailleurs, vous renouvelez, par LR/AR, votre demande auprès de la mairie pour savoir si des autorisations ont été accordées pour ouvrir ce restaurant, notamment en arrière-cour. Vous alerterez également le Préfet, par LR/AR et les services fiscaux (taxes sur les débits de boissons) ainsi que les services préfectoraux chargés d'hygiène (usage de cigarettes dans un lieu accessible au public, ce qui est interdit). Votre avocat vous aidera à rédiger ces courriers.

En attendant, retirez toutes les tables et chaises qui se trouvent dans cette cour commune et remplacez-les par des jardinières en béton remplies de plantes. Cela empêchera toute réinstallation de tables.

Tout ça sera fait une fois que les décisions en auront été prise par une AGE des copropriétaires, AG où le propriétaire bailleur devra être convié.

Par **Knabd**, le **10/10/2021 à 19:17**

Bonsoir et merci pour vos réponses,

J'ai consulté un avocat, je ne vous cache pas que c'est moi qui lui ait dit de faire un référé parce que je ne peux plus attendre. Je lui ai conseillé de faire un référé pour troubles manifestement illicites :

- travaux touchant les parties communes (murs créés reliant un autre local qui n'a rien à voir avec la copro, portails, extraction, facade...),
- installation d'un restaurant sans autorisation des 2 autres copropriétaires (moi et le bar),
- utilisation de la cour avec jouissance privative et exclusive en terrasse de restaurant,
- violation du règlement de copropriété, activité générant d'importantes nuisances et qui est prohibée du règlement de copro., justement pour éviter les allées et venues de clientèles que ce lot en question interdit le...

Qu en pensez-vous ?

Merci infiniment.

Par **Knabd**, le **10/10/2021 à 19:25**

Excusez-moi je rajoute, le mur dont je vous parle est un mur communique avec un autre lot de 310m2 ( entrepôt) qui ne fait pas parti de la copropriété mais que les locataires ont reunis bien sur sans l autorisation de personne... par contre tout les travaux sont aux normes techniques puisqu ils ont été validé par l urbanisme mairie etc ... mais sans notre autorisation, en gros nous les 2 autres copropriétaires ont été avertis de rien du tout aucune Ag aucune demande d autorisation donc c est une violation au règlement de copro ...

Merci encore