



# Magasin et Restauration à emporter en copropriété

Par **olp44**, le **24/06/2022** à **04:34**

Bonjour

Copropriétaire depuis quelques mois nous sommes confrontés à des problèmes de nuisances olfactives et sonores depuis qu'un commerce de type restauration à emporter a été ouvert en pied d'immeuble sans information auprès du syndic et du conseil syndical. Les relations sont très tendues avec le locataire du fait des odeurs de graisses et de fritures liées à son activité (fast food) mais également des nuisances sonores (livreurs à scooter entre autres), portail et porte de l'immeuble qui restent ouverts, poubelles collectives qui débordent continuellement depuis l'ouverture, ....

Le règlement de copropriété indique "Magasin" au chapitre "Division de l'immeuble" pour le lot dans lequel a été installé ce "restaurant à emporter" (pas de repas sur place) en lieu et place d'une épicerie au moment de l'achat du lot d'habitation que nous occupons.

Les travaux de transformation intérieurs et extérieurs ont été fait sans la moindre consultation et accord du syndic et du conseil syndical, quels sont les recours dans une telle situation tant au niveau du locataire que du propriétaire ? Merci pour votre aide

Par **Marck.ESP**, le **24/06/2022** à **07:37**

Bonjour

Par son objet de "vente à emporter" ce commerce peut être considéré magasin, mais restent à traiter les problèmes que vous soulevez, relatifs aux bruits, odeurs ou poubelles.

A moins que d'autres passages de votre règlement de copropriété n'apportent d'autres précisions (par exemple au sujet des nuisances ?) ... Vous êtes, je pense, en présence d'un propriétaire qui a mis en location son espace en bénéficiant d'un règlement de copropriété imprécis dont il faudra débattre.

Pour ouvrir la discussion, je vous communique ci-après 3 liens relatifs à votre sujet et à la jurisprudence...

[Article LEGAVOX Me BEM.](#)

[Commentaire Me PERRAULT](#)

[Commentaire Me GOUYER](#)

Par **olp44**, le **24/06/2022** à **09:12**

Bonjour et merci pour ces précisions et liens communiqués en retour.

Nous allons poursuivre nos démarches sachant que l'évacuation située en toiture d'immeuble se trouve à moins de 4 mètres de la fenêtre du premier logement situé en contrebas. Existe-t-il une norme minimum à ce sujet pour un "Restaurant à Emporter".

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **24/06/2022** à **09:50**

C'est peu de chose