



## Ouverture d'un commerce

Par **Marcadet**, le **16/04/2020** à **19:45**

Bonjour,

Notre immeuble date de 1880 (Paris) et dans notre RC est indiqué "Immeuble destinée à l'habitation, les locaux commerciaux (nous en avons deux au RDC) pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce à la condition que l'activité exercée ne nuise ni à la sécurité de l'immeuble, ni à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit ou les odeurs.

Nous avons au minimum les deux car il d'agit d'un restaurant africain qui fonctionne jusqu'à une heure du matin et qui est très bruyant et odorant sans parler des autres nuisances dont nous avons fait un constat par huissier de justice.

Maintenant,une boucherie africaine voudrait ouvrir à la place du coiffeur qui était fermé depuis une année. Quels sont nos recours pour que n'ouvre pas cette boucherie ?

Merci.

Par **Marcadet**, le **17/04/2020** à **12:05**

Bonjour et merci pour cette réponse qui me parait pertinente et qui malheureusement ne fait que confirmer ce que je pensais.Actuellement,faisant partie du conseil syndical,j'ai demandé une action en justice contre le restaurant avec constat d'huissier à l'appuis pour toutes les nuisances et dégradations que nous cause le restaurant.C'est la raison pour laquelle une boucherie avec les normes exigées ,climatiseur ,frigidaire et j'en passe,me font peur d'autant plus que ce local ne dispose pas de trémie avec accès direct à la cave et que la copropriété a refuser l'ouverture de la dite trémie.

Par **youris**, le **17/04/2020** à **15:20**

bonjour,

comme membre du conseil syndical, vous n'avez pas le pouvoir de demander une action en

justice.

soit vous assigner comme copropriétaire directement le copropriétaire du local concerné, soit vous demandez à votre prochaine assemblée générale de mandater votre syndic de faire une procédure contre ce copropriétaire pour non respect de votre R.C.

**SALUTATIONS**

**Par Marcadet, le 17/04/2020 à 15:45**

Bonjour et merci de vos conseils. Je viens d'apprendre à l'instant que ce local a fait une trémie et carrelé toute la cave avec pose d'un système électrique. En fait, cette future boucherie essaye de passer en force et compte nous mettre devant le fait accompli.

Pour le restaurant africain qui a fait la même chose, avant le confinement, j'avais fait faire par l'intermédiaire de notre syndic un constat d'huissier (cave carrelée et climateur et frigidaire) avec un taux d'humidité pour une cave parisienne dépassant largement les normes. L'eau de la climatisation s'écoulant sur le carrelage. La terre battue des caves parisiennes ne doit jamais être carrelée ou bétonnée. Le confinement pour l'instant retarde toute procédure. Mais pour la future boucherie Africaine, c'est du pain béni si j'ose dire car cela leur a permis de faire des travaux non autorisés, tous les autres résidents respectant le confinement. Avez-vous d'autres idées auxquelles je n'aurais pas pensé? Merci 10000 fois

**Par Marcadet, le 17/04/2020 à 16:20**

Bonsoir, La cave privative est effectivement comme son nom l'indique privative. Mais le sous-bassement, plafond de la cave même privative fait partie des parties communes et surtout d'un élément de soutènement comme les murs de refend. Sans architecte et sans autorisation de la copropriété, il est absolument interdit d'y toucher surtout dans un immeuble de 1880

**Par Marcadet, le 17/04/2020 à 16:46**

Précédemment, se trouvait dans ce local un coiffeur. Nous l'avons mis en justice et le procès que nous avons gagné l'a obligé à fermer cette trémie ouverte sans autorisation. Ce qui a été fait au cours de l'année 2018. À peine un peu plus d'une année après, les nouveaux locataires ouvrent cette trémie. Nous n'abusons pas de nos droits. Nous réclamons simplement à vivre proprement et simplement dans nos appartements. Comme le dit le RCP bourgeoisement. Il est dit aussi dans ce RCP "Immeuble destinée à l'habitation, les locaux commerciaux (nous en avons deux au RDC) pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce à la condition que l'activité exercée ne nuise ni à la sécurité de l'immeuble, ni à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit ou les odeurs."

Par **Marcadet**, le **22/12/2020** à **19:28**

Bonjour, Notre affaire est toujours en cours et je vous remercie de vos différentes interventions. Les caves de vieux immeuble Haussmanniens sont soumises à certaines règles que j'ai trouvées dans la législation. En fait, il ne faut pas empêcher la ventilation naturelle et ne pas créer de transformation. Par ailleurs, les planchers bas entre le local et la cave dans le cas présenté appartiennent à deux copropriétaires différents. La fille (local commercial) et son papa (cave). Nous mettons le dossier en justice pour la remise en état compte tenu des dégradations causées par une humidité excessive rongant les pierres de Paris et donc touchant la stabilité de l'immeuble et créant des champignons sur les boiseries et la pierre.

Les caves doivent être ventilées en permanence par un nombre suffisant de soupiraux munis de dispositifs s'opposant au passage des rongeurs ou par tout autre moyen efficace.

Les cloisonnements intérieurs des caves sont établis de manière à permettre la circulation de l'air.

Il est interdit d'ouvrir une porte ou trappe de communication avec une cave dans une pièce principale d'habitation ou une cuisine.

Les cages d'escalier des immeubles collectifs sont munies de dispositifs permettant d'assurer leur aération.

Les couloirs, dégagements et escaliers des caves et des autres parties de l'immeuble ainsi que leurs portes de communication doivent être disposés de telle sorte que la ventilation de la chaufferie ne puisse être contrariée par un appel d'air provenant de ces circulations.

Les courettes ne doivent pas être fermées à leur partie supérieure lorsque y débouchent des fenêtres, des prises d'air, des évacuations d'air vicié ou de gaz de combustion.

Compte tenu de leur configuration ainsi que de la nature et de l'importance de ces évacuations d'air vicié ou de gaz de combustion, ces courettes doivent être, en tant que de besoin, munies de dispositifs assurant une aération suffisante afin de maintenir la salubrité de leur atmosphère et des locaux qui y prennent air.