Image not found or type unknown

Un restaurant peut il utiliser un conduit de chemine passant par les appartements?

Par **Samsam01**, le **15/01/2024** à **00:11**

Bonjour.

Tout d'abord merci grandement pour vos retours!

Je suis proprietaire occupant d'un appartement au 1er etage d'une copropriete, SANS REGLEMENT DE COPROPRIETE. Le reglement de copro a ete vote mais sera applicable en avril. C'est un immeuble ancien datant fin 1800.

Un restaurant a ouvert au rdc sous mon appartement. Ce restaurant utilise un ancien conduit en fibrociment amiante (diagnostique technique) diametre env 27cm pour extraire ces odeurs fumees de cuisson. Ce conduit passe a l'angle de mon toilette (pas dans le mur mais dans l'espace toilette meme). Ce conduit continue au 2eme etage chez la voisine dans son toilette egalement puis sort sur le toit.

J'ai egalement une aeration ancienne qui est connecte a ce conduit.. quand le restaurant allume sa hotte je recois directement chez moi les odeurs fumees de cuisson, pas la totalite mais une partie suffisante pour vivre un vrai cauchemard completement delirant.

Obligation d'ouvrir les fenetres 1h ou 2 pour aerer. Risque de monoxyde de carbon??

Ma question est:

Est ce reglementaire? Ce restaurant n'a t il pas besoin de l'autorisation de la copro pour utiliser ce conduit (conduit parties communes??) ??

N'est ce pas contraire au RSD (Art 31-2, il est interdit en outre de rejeter l'air vicie en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble) ??

Le syndic m'informe que ce restaurant est dans les regles..

Je vous remercie pour tous vos eclaicissements. Je vous assure que cette situation me rend malade. Merci!

Par **Cousinnestor**, le **15/01/2024** à **09:58**

Hello !

Il faudrait mieux décrire le dispositif en question dans ce vieil immeuble. Mais a priori ce conduit est "simplement" un dispositif d'aération "natuelle" des toilettes de l'immeuble (et peut-être équipé d'un ventilateur d'extraction en toiture pour en faire une VMC).

Alors pas question pour un des bénéficiaires de doter sa bouche d'aération d'un ventilateur "perso" dans le but d'extraire l'air vicié de chez lui pour le refouler dans ce conduit. Ce qui semble pourtant être ce que fait le restautant (au rez-de-chaussée j'imagine), d'où des odeurs ou fumées dans les locaux des propriétaires au-dessus.

Pas besoin du réglement de copropriété pour dénoncer cette nuisante dans le cadre de la copropriété*, d'autant plus que je suis certain qu'un restaurant doit forcément se doter d'un conduit indépendant pour évacuer son air vicié (mais je n'ai pas de ref réglementaire mais vosu en avez une vous-même). Renseignez-vous auprès de votre mairie (cf consultations juridiques gratuites) et/ou avec le réglement sanitaire de votre département).

* Le restaurant est-il propriétaire ou locataire ? Car s'il est locataire c'est contre le propriétaire bailleur qu'il faudra engager une action (et c'est ce bailleur qui doit la conformité de l'extraction de l'air vicié de locaux loués en tant que restaurant).

A.

Par **Visiteur**, le **15/01/2024** à **10:17**

Bonjour,

Votre description fait peur ! La fumée qui se répand chez vous ??? Ce n'est pas le syndic qui décide qui est aux normes ou pas. Alertez rapidement votre préfecture pour insalubrité.

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158

Par **Visiteur**, le **15/01/2024** à **10:31**

[quote]
c'est ce bailleur qui doit la conformité de l'extraction de l'air vicié de locaux loués en tant que restaurant

[/quote]
Tout dépend du bail. Le plus souvent dans les baux commerciaux, la mise au normes incombe au preneur (= le locataire).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Samsam01**, le **15/01/2024** à **11:06**

Bonjour merci pour vos retours.

Quelques precisions:
Le restaurant est locataire.
Ma grille d'aeration, qui date de 20, 30 ans ou + et qui est connectee à ce conduit, est coté de ma cuisine pas coté toilettes. Elle permet d'evacuer mes propres odeurs de cuisson je suppose car la chemine d'origine de ma cuisine est utilisee par la chaudiere à gaz.
La juriste de l'Adil sur plan me dit que c'est un conduit des parties communes meme s'il est privatif/exclusif (foyer d'origine au rdc, ancienne cheminee poelle à bois).
Il n'y a pas de reelles fumees mais leur extraction extrait directement chez moi à travers cette grille d'aeration. Je dirai 1/3 chez moi et 2/3 sur le toit.
Ce n'est pas tres facile de decrire desolé si ma description manque de clarte. Si je peux partager quelques photos ça permettrait de mieux comprendre car la situation est quand meme assez particuliere.
Un constat huissier a ete fait le 22 novembre mais toujours pas delivre! Bizarre??
Des intimidations des locataires ont ete verbalement proferees ("un juge et des gens dans la police mangent chez nous, et on a des relations à la mairie").
Je suis vraiment perdu.. et en meme je ne souhaite interdir à personne d'exercer une activite de restauration, mais tout doit etre conforme à la reglementation pour assurance et vente de mon bien prochainement.
Merci pour vos aides!

Par **Pierrepauljean**, le **15/01/2024** à **11:43**

Bonjour

a mon avis l extraction de ce restaurant n'est pas conforme à la réglementation

il doit avoir un conduit uniquement pour son extraction

avez vous contacté en urgence le service d'hygiène de votre commune?

vous pouvez aussi contacter les pompiers pour demander une visite de controle: en cas d'incendie dans le restaurant la propagation des fumées se fera directement chez vous et votre voisine

Par **youris**, le **15/01/2024** à **11:47**

bonjour,

généralement un tubage est obligatoire dans les anciennes cheminées dont l'étanchéité n'est pas certaine.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

un syndic n'est pas un spécialiste de la fumisterie (= activité professionnelle qui installe et répare les conduits de cheminée).

salutations

Par **Visiteur**, le **15/01/2024** à **14:15**

Elle est bien bonne ! Le syndic n'est pas un fumiste ! 😎

Je confirme que l'évacuation de ce restaurant doit être individuelle et équipée d'un tubage.

Par **Cousinnestor**, le **15/01/2024** à **18:03**

(suite)

Un "tubage" se fait dans un (vieux) conduit pour en assure l'étanchéité. Encore fautif que le restaurant en ait un qui lui soit propre. Or ici ça ne semble pas être le cas...

En fait dans de tels immeubles anciens on voit souvent des conduits spécifiques aux restaurants en RdC monter le long des facades arrières des immeubles.

A+

Par **Samsam01**, le **15/01/2024** à **18:13**

Merci pour tous ces retours.

J'ai parle cet apres midi avec l'Ars et il semble que mon aeration ne soit pas legale.. installee il y a des annees par les anciens proprietaires sur cette cheminee.
Mais un element subsiste:
Ce conduit de chemine semble etre un conduit des parties communes.. meme si la proprietaire du rdc en a l'usage exclusif (ce conduit n'apparait pas sur son titre de propriete).
Comme pour une cour commune à usage exclusif, qui necessite l'accord de la copro pour certains usages.
Si tel est le cas alors l'usage de ce conduit necessite l'accord de la copro.
Qu'en pensez vous??
Merci!

Par **miyako**, le **15/01/2024** à **18:34**

Bonsoir,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous avez fait un constat d'huissier ,il faudrait maintenant faire venir un expert en fumisterie avec convocation du restaurateur,et du responsable service hygiène de la mairie .Il faut réclamer le constat à l'huissier et en faire parvenir une copie au restaurateur.

Il s'agit là d'un trouble de jouissance important.

Voyez également un avocat gratuit lors des permanences organisées par la maison du. droit de votre commune (sur rendez vous)

Cordialement

Par **Visiteur**, le **15/01/2024** à **18:46**

Il faudrait vérifier sur le règlement de copropriété si ce conduit est commun ou privatif.

Le restaurant est clairement en infraction et pose un réel problème de santé publique.

Ensuite s'il veut absolument utiliser ce conduit qui est fort probablement une partie commune, il devra obtenir l'autorisation de l'AG pour procéder au tubage.

Et vous devrez supprimer votre aération "folklorique" qui est aussi illégale.

Par **Samsam01**, le **15/01/2024** à **19:02**

Il n'y a pas de reglement de copropriete, voté mais applicable à partir d'avril.
Si l'AG autorise le tubage de ce conduit qui semble etre un conduit des parties communes, la copro ne se dirige t elle pas hors cadre reglementaire car le RSD art 31-2 interdit son usage pour rejeter l'air vicie de cuisine??

Par **Cousinnestor**, le **15/01/2024** à **19:12**

(suite)

A mon avis la copropriété ne doit surtout pas "sacrifier" une colonne d'aération des toilettes aux différents étages au bénéfice du propriétaire du RdC qui aimerait en faire son conduit d'évacuation pour une cuisine de restaurant... C'est à lui de se mettre en conformité très certainement en installant à sa charge un conduit extérieur sur l'arrière de l'immeuble et après en avoir demandé l'autorisation à la copropriété.

NB : d'ailleurs en l'absence de réglement de coproprité, quel document a-t-il permis de destiner le RdC à l'exploitation d'un restaurant...?

A+

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Visiteur**, le **15/01/2024** à **19:18**

C'est un sujet qui doit être voté en AG.

Que ce soit pour tuber et utiliser ce conduit ou bien ajouter une évacuation sur la façade arrière, l'autorisation de l'AG est obligatoire.

Dans le 2eme cas une autorisation de la mairie est aussi nécessaire.

Par **Pierrepauljean**, le **15/01/2024** à **19:22**

il doit y avoir un EDD

avez vous verifié votre acte d'achat ?

Par **Samsam01**, le **15/01/2024** à **20:02**

Oui il y a effectivement un EDD. Mais je vous assure qu'il est incomprehensible.

Si je pouvais le partager ici je le ferai, et je pense vraiment qu'il ferait fuir tout le monde. Je l'ai presente a la juriste de l'Adil, elle a rapidement stoppe la lecture :-)

Avant ce restaurant il y avait une coiffeuse. Ferme cause retraite, le local est reste vide pendant 7 mois env et la proprietaire dans le besoin de louer a signe avec le 1er venu je pense..

Ce n'est pas une colonne aeration de toilettes, c'est un conduit de chemine qui part du rdc (coffre de chemine detruit je pense pour installer la hotte hauteur 1,80m env). Ce conduit passe au 1er et au 2eme dans l'angle des toilettes (pas dans les murs).

Par **Fadiez**, le **15/06/2024** à **15:52**

Bonjour ,

Etant actuellement au coeur d'un scandale à la fausse attestation de conformité d'extraction de restaurant, impliquant 2 syndics !!! une société de fumisterie et plus grave encore des policiers assermentés des services de l'hygiène de ma ville, et pour avoir travaillé donc le sujet je peux vous dire que cette installation telle que vous la décrivez ne semble en rien conforme.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

1 / Alinéa 1 de l’art. GC 11 de l ’arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP :

« Le système de ventilation doit permettre l'amenée d'air, l'évacuation de l'air vicié, des buées et des graisses ainsi que l'évacuation des fumées en cas d'incendie. » et que « le dispositif d'extraction doit être mécanique ».

Ce qui induit obligatoirement la présence d’une tourelle d’extraction en sortie, y en a t-il une ?

2 / Un tel raccordement contreviendrait par ailleurs à la plupart des articles de l’arrêté du 22 octobre 1969 relatif aux conduits de fumée, dont certains d’entre eux précisent bien que :

« La construction des conduits de fumée doit satisfaire aux conditions d'étanchéité, de résistance aux températures, de résistance à la corrosion et d'isolation thermique requises pour l'usage auquel ils sont destinés » (Art. 2)

Ce conduit non métallique semble destiné à l’usage de feu de cheminée de chauffage, et en aucun cas pour l’évacuation des fumées, buées et autres vapeurs de graisses que génère une telle activité de restauration.

3 / Et si nécessaire d’ajouter ces quelques autres articles et paragraphes du règlement sanitaire départemental et des normes DTU qui quant à eux stipulent :

« Il est interdit, en outre de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble. » (Art. 31.2)

Entendu que les *têtes* de cheminées d’une copropriété sont des parties communes depuis la oi Elan, cette option est de facto là encore proscrite.

« L'installateur du conduit de fumée est responsable de la plaque signalétique qui doit être apposée sur le conduit. Cette plaque informe sur les performances de l'ouvrage et contient la désignation de celui-ci » « • la désignation des composants utilisés pour l'ouvrage ; • l'identification de l'installateur du conduit ; • l'identification du ou des fabricants des composants ; • la date de l'installation ; • le texte suivant : Le conduit doit être entretenu selon la réglementation en vigueur ». (Paragraphe 5.4.12 DTU-24.P1)

Outre cette plaque dont la présence doit *être* vérifiable en cas de contrôle, plusieurs documents distincts sont nécessaires notamment les trois suivants :

L’attestation de conformité ou fiche d’identification du conduit qui pour *être* en bonne et due

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

forme doit mentionner « La date de pose, le nom de l’installateur, sa nature, sa section, sa hauteur totale, celle de son débouché, le type de couronnement, la classe de température, la désignation des composants, la distance de sécurité, les classe de pressions et de température, de résistance à la condensation, de résistance à la corrosion, de la distance aux matériaux, la désignation des composants et la résistance thermique utilisée pour la détermination de la distance de sécurité »..(Annexe G de la DTU-24.P1)

2

L’attestation datée « certifiant l’étanchéité du conduit dans des conditions normales d'utilisation, sa régularité et suffisance de section, sa vacuité, sa continuité » (Art 31.1 du RSD). A faire avant toute mise en exploitation.
Les certificats de ramonages d’un professionnel mentionnant la date, le conduit concerné, à faire une fois minimum par an. (Annexe B.3.1 de la DTU-24.P1)

Qu’un seul de ces documents ne mentionne pas les informations requises ou soit manquant n’est tout simplement pas possible au vu de la réglementation pour faire du chaud.

En France, de nombreux propriétaires de locaux non adaptés essaient de valorisé leur bien au détriment des riverains ..

C'est un long combat pour faire valoir ses droits .. J'espère que la justice pourra passer dans votre dossier ainsi que dans le mien car en plus de trafiquer, j'ai eu droit aussi à des pressions de la part des services disant me traitant de menteur et de personne malveillante ...

Faut le vivre pour le croire ...

Par **Pierrepauljean**, le **15/06/2024** à **16:16**

le problème c'st que notre questionneur a disparu...

Par **Samsam01**, le **15/06/2024** à **17:11**

Bonjour.
Merci pour vos retours à tous. J'ai fait intervenir un architecte dplg expert pres cours d'appel de Montpellier. L'installation n'est pas conforme, il manque les clapets coupe feu.
J'ai assigné la proprietaire du local, les locataires et le syndic.
Je vous tiens informé des suites.
Le Syndic semble etre en collusion avec la promrietaire. Le 1er gestionniaire a disparu, demission ou licenciement??? Jd pense à une demission car il semblait sur le point de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

declencher une procedure contre la proprietaire du local commercial. J'ai eu aussi droit à des pressions, intimidations ..
Je vous tiend informé ici des suites mais c'est deja une sacre histoire.
Merci!

Par **youris**, le **16/06/2024** à **09:56**

bonjour,

si l'immeuble date de la fin 19° siècle, il est possible qu'à l'époque de la construction de cet ouvrage, il était destiné à l'évacuation des fumées et non à la ventilation des locaux qui n'existait pas à l'époque et qui peut avoir eté créé par un occupant précédent.

êtes-vous le seul occupant à être gêné par ces fumées ?

salutations

Par **Samsam01**, le **16/06/2024** à **12:29**

Un peu de details mais je viendrai fermer ce sujet bientot.
L'expert a aussi conclu que ce conduit est un conduit des parties communes, usage commun ou exclusif pour moi.
Un ancien reglement de copro a aussi ete retrouvé, il precise que c'est un conduit des parties communes. Local commercial tous commerces sauf bruit, odeurs, activite dangereuse..
L'expert aborde egalement le RSD (interdit de rejeter air vicie dans les parties communes).
En resume tout ça c'est nimporte quoi.. precipité, hasardeux, improvisé.
+ travaux sans autorisation copro sur facade, terrasse sans autorisation.. voitures commande type drive sous mes fenetres.. nuisances sonores importantes à repetition.
A bientotn

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés