



## transformation d'une partie privative : brasserie.... en établissement à musique de nuit

Par **cahus**, le **28/12/2018** à **16:43**

bonsoir,

la brasserie du rez de chaussée de notre immeuble a été vendue.  
le nouveau locataire veut faire un établissement convivial musical.  
est ce que les copropriétaires doivent être consultés ?

merci

Par **santaklaus**, le **28/12/2018** à **18:43**

Bonsoir,

Que dit votre règlement de copropriété sur l'activité exécutée et autorisée dans ce local commercial?  
SK

Par **cahus**, le **29/12/2018** à **09:04**

merci de votre réponse.

je vous dis ce qu'il y a sur le règlement de copro  
dans la première partie : DESCRIPTIF

le descriptif du lot 4 est : un local commercial, comprenant : une cuisine, une salle de bar et  
**une salle de brasserie** d'une superficie de 130 Mètres carrés

dans la deuxième partie : REGLEMENT

art 7 de façon générale, il ne devra qui ne puisse **porter atteinte à la destination**,  
compromettre l'harmonie ...nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants....

les occupants ne devront en aucun cas causer des troubles de jouissance....

tout bruit, tapage nocturne et diurne susceptible de troubler la tranquillité des occupants est  
formellement interdit....

encore merci

Par **santaklaus**, le **29/12/2018 à 10:21**

Bonjour,

"un local commercial, comprenant : une cuisine, une salle de bar et **une salle de brasserie** d'une superficie de 130 Mètres carrés. Le nouveau locataire veut faire un établissement convivial musical."

Votre règlement de copropriété énumère l' **activité autorisée** : Bar, brasserie  
Cette énumération est généralement donnée à titre indicatif. Elle ne fait pas obstacle à l'installation d'autres commerces que ceux désignés, dans la mesure où ils présentent avec eux des similitudes et ne sont pas susceptibles de nuire aux autres copropriétaires.

Si je comprends bien, il s'agit là d'un changement d'activité commerciale. L' établissement convivial musical se substitue à l'activité de Bar- Brasserie. Stricto sensus, je dirai NON, la nouvelle activité ne présente aucune similitude avec l'ancienne.

Par contre votre règlement de copropriété, peut énumérer les **activités interdites** d'exemples : les poissonneries, pressings, ateliers de couture, l'activité musicale ,ce qui n'est pas le cas.

Art 7 de votre règlement :

C'est l'article fourre tout mais nécessaire quant l'activité commerciale énumérée crée des nuisances sans viser expressément telle ou telle activité, mais qui formule des **restrictions en termes généraux**. Ce genre de clause assez indéterminée **pose souvent des problèmes d'interprétation**. Il n'est pas toujours aisé d'affirmer par avance avec certitude qu'une activité entraînera telle nuisance car une nuisance ne se présume pas, elle se constate. La question se pose souvent pour les Bar- restaurants, restaurants qui font craindre bruits ( musique) et odeurs ( cuisine). L'arrêt de l'activité peut être demandée pour trouble anormal de voisinage et ce, bien que le règlement de copropriété prévoie que le local puisse être utilisé pour une activité commerciale ou professionnelle

Est ce que les copropriétaires doivent être consultés ?

Je vous conseille à vous auto saisir en provoquant une AG afin de porter à l'ordre du jour, l'interdiction de l'activité à venir au regard de votre règlement de Copropriété, l'activité nouvelle ne présentant aucune similitude avec l'activité précédente et ce également au regard de la destination de votre immeuble. ( regardez ce qui est dit sur ce point dans votre RCP.)

SK

(cass. civ. 3e du 29.2.12, n° 10-28618)