



Usage local commercial

Par **Sad21**, le **12/05/2020** à **16:30**

Bonjour,

Je dispose d'un local commercial.

Dans le règlement de copropriété est indiqué:

Usage

Local professionnel ou commercial de magasin.

Peut-on exercer une activité de restauration ?

Vous remerciant de votre réponse.

Cordialement

Par **youris**, le **12/05/2020** à **17:25**

bonjour,

la restauration est une activité commerciale, par contre la restauration peut produire des troubles anormaux de voisinage toujours condamnables notamment:

- le bruit, les odeurs
- le stationnement des véhicules de la clientèle
- pour la cuisine il y a l'extraction des fumées

donc les troubles occasionnés dépendent de quelle restauration il s'agit.

très souvent les RC autorisent l'activité commerciale pour autant qu'elle ne nuise pas à la tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

salutations

Par **Sad21**, le **12/05/2020** à **17:30**

Je vous remercie de votre réponse maître.

Je voulais savoir si la spécificité de local commercial de "magasin" interdit elle la restauration.

Cordialement

Par **santaklaus**, le **12/05/2020** à **17:47**

Bonjour,

Usage :Local professionnel ou commercial de magasin.

Effectivement, c'est le terme de "local commercial de "magasin" couplé à une activité de restauration qui m'apparaît incompatible. Il s'agit en fait d'un local pour une activité professionnelle (architecte..) ou commerciale mais à usage de magasin et ce terme ne peut s'appliquer à un restaurant.

Maintenant, il faudrait voir les applications jurisprudentielles.

SK

Par **santaklaus**, le **13/05/2020** à **10:32**

Bonjour Yukiko,

" Si la destination de local professionnel ou de magasin exclut la restauration, il faut prendre en compte l'environnement, le type d'immeuble".

Oui, si les termes du règlement sont flous. NON, comme vous l'indiquez, et c'est mon analyse si la destination de local professionnel ou de magasin exclut la restauration.

Alors, pourquoi rajouter des critères supplémentaires pour tenter d'autoriser ce qui est initialement interdit. Un quartier bruyant autoriserait cette activité, une zone résidentielle l'interdirait. Un immeuble livré à des locations touristiques n'apporterait pas plus de nuisances qu'un restaurant avec terrasse et selon que la destination de l'immeuble, serait défini ou absente cela profiterait à une activité de restauration.

Les termes du règlement de copropriété sont clairs et les copropriétaires ont interdits cette activité soit compte tenu de son incompatibilité avec la structure de l'immeuble ou pour éviter toutes nuisances sonores que crée une telle activité et en conséquence, il n'y a pas lieu de soumettre au CS puis à une assemblée générale ce qui est interdit.

Restons sur les termes du règlement de copropriété qui interdisent ce type d'activité commerciale.

SK

Par **santaklaus**, le **13/05/2020** à **12:49**

RE:

Soit mais la question initiale est :

"Je voulais savoir si la spécificité de local commercial de "magasin" interdit elle la restauration."

La réponse est OUI.

Après on peut extrapoler, prendre la température, il y a peut-être soixante ans ou plus un individu qui n'a jamais été propriétaire..Mais les copropriétaires informés et vigilants refuseront.

SK

Par **Sad21**, le **13/05/2020** à **13:19**

Les copropriétaires refuse catégoriquement la restauration.

Je voulais avoir des précisions concernant l'usage commercial de magasin.

Quels activités sont prohibé dans un local commercial de magasin?

Cordialement

Par **santaklaus**, le **13/05/2020** à **16:53**

RE : Votre réponse tranche le débat par le refus des copropriétaires.

Quant à la question posée : "Quels activités sont prohibées dans un local commercial de magasin? Cela necessite des recherches.

SK

Par **beatles**, le **13/05/2020** à **17:52**

Bonsoir,

Je me suis permis d'observer en tenant compte de certains « détails » contenus dans la loi !

Article 8 :

[quote]

I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par **la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes**, par ses caractères ou sa situation.

[/quote]

Article 9 :

[quote]

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Article 26 :

[quote]

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

[/quote]

Santaklaus n'a pu que se baser sur ce qui précède et la destination de l'immeuble clairement définie ; de plus la précision, d'un refus général, apportée par Sad21 ne fait que conforter ses réponses, qui ne vont pas chercher midi à quatorze heures ou de savoir quel est l'âge du capitaine.

Cdt.

Par **santaklaus**, le **13/05/2020** à **19:12**

Bonjour Beatles,

Effectivement, la destination de l'immeuble et un critère essentiel pour autoriser ou un interdire une activité commerciale, dans notre exemple.

Vos interventions sont toujours pertinentes et documentées et qui m'ont souvent été utiles pour régler des soucis dans ma copro.

Cordialement

SK

Par **beatles**, le **13/05/2020** à **20:49**

Pour un immeuble...

Caractères = aspect, type, caractéristiques... ce qui caractérise !

Situation = lieu où il est situé !

Heureux d'apprendre qu'en fonction de l'évolution de l'environnement la destination d'un immeuble, donc des parties privatives, change et doit donc faire l'objet de modifications du RdC !

Mais à quel rythme et pour quel coût ?

Heureux d'apprendre qu'un immeuble peut avoir la bougeotte en fonction de son environnement !

Par **beatles**, le **13/05/2020** à **22:57**

Vous affabulez ! Vous mentez !

Voir le lien de l'arrêt (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022340>
)

La décision de la CC est la suivante :

[quote]

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si ces restrictions n'étaient pas justifiées par la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères ou sa situation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

[/quote]

Vous faites passer un moyen d'une partie pour la décision de la Cour de cassation !

[quote]

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour les époux Z... et la société Sogedis

PREMIER MOYEN DE CASSATION

2°) ALORS QUE le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ; que **la destination de l'immeuble s'apprécie donc non seulement au regard des indications portées sur les actes, mais également au regard des caractères ou de la situation de l'immeuble**

; qu'en décidant néanmoins que la situation de l'immeuble ne pouvait être appréciée qu'au regard des mentions des actes versés aux débats, la Cour d'appel a violé l'article 8, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

[/quote]

Je ne peux que constater que vous utilisez des méthodes fallacieuses pour tenter d'arriver par n'importe quel moyen à vos fins !

Par **beatles**, le **14/05/2020** à **10:42**

La question posée par Sad21 contient la réponse.

C'est ce qu'a relevé santaklaus : les critères restrictifs de la destination de l'immeuble, tels que définis aux actes, interdisent une activité de restauration, et ses critères dépendraient, au vu de l'article 8, du caractère de l'immeuble et/ou de sa situation ; de plus les copropriétaires refusent, conformément aux critères définissant la destination de l'immeuble, une activité de restauration.

L'article 8 précise bien « aux actes », ce qui inclus l'EDD rédigé par le géomètre en collaboration avec l'architecte, aux quels l'on ne peut pas contester leurs compétences pour le faire.

L'arrêt que vous opposez ne contiendrait pas, dans les actes, les critères pouvant entrer en ligne de compte pour définir la destination de l'immeuble.

La Cour de cassation a rejeté comme critère, pouvant entrer dans la définition de la destination de l'immeuble, une restriction du RdC concernant la vente d'un lot secondaire (article 71-2 du décret 55-1350) alors qu'au vu du standing de l'immeuble à lots limités sis dans une ville très touristique et subsidiairement d'un conflit d'intérêt, cette restriction conformément aux articles 1188, 1191 et 1192 du Code civil, pouvait entrer dans les critères objectifs définissant la destination de l'immeuble (recherche omise par la Cour d'appel).

L'on ne peut que constater que n'arrivant pas à vos fins vous n'hésitez pas à dévier pour polémiquer ; méthode utilisée par les trolls.

Au vu de l'arrêt que vous avancez, l'on est très loin du cas présenté dans la discussion.

Par **santaklaus**, le **14/05/2020** à **11:37**

Rebonjour,

Le débat est donc de nouveau tranché" les copropriétaires refusent, conformément aux critères définissant la destination de l'immeuble, une activité de restauration."

Maintenant Sad21 pose une 2 eme question : "Je voulais avoir des précisions concernant l'usage commercial de magasin. Quels activités sont prohibées dans un local commercial de

magasin?" Qui peut l'aider?

SK

Par **beatles**, le **14/05/2020** à **11:52**

Bonjour santaklaus,

Local professionnel est plus restrictif que local commercial.

Un médecin n'est pas un commerçant ; c'est un professionnel de la médecine qui exerce dans un local professionnel.

J'en reviens toujours au Code civil et à l'article 1188.

Cdt.

Par **beatles**, le **14/05/2020** à **19:41**

Voilà que maintenant la question de Sad21 à moins que ce soit celle de santaklaus serait une question sémantique ; dites franchement que vous voulez impressionner (https://www.eila.univ-paris-diderot.fr/user/natalie_kuebler/blog/c_est_une_question_de_semantique_ben_oui_le_terme_extremement_a_dire_l_etude_du_sens_est_passe_dans_la_langue_generale).

Comme Charles Denner vous êtes donc un adepte de la clarté dans la confusion !