



## Local commercial - décorations 'extérieures'

Par **haratmak@gmail.com**, le **14/10/2020** à **22:34**

Bonjour,

Ayant repris le bail d'un local commercial, il est indiqué dans le règlement de copropriété de 1951 que : "...en ce qui concerne les boutiques, leur décoration extérieure peut être librement exécutée jusqu'à mi-hauteur du gros-oeuvre du plancher supérieur. Les écritaux et les enseignes peuvent être librement apposés (sauf enseigne lumineuse)."

Peut-on considérer qu'une porte appartenant au local, donnant sur la cour arrière de l'immeuble, peut être librement refaite également ?

Merci et bien cordialement.

Par **beatles**, le **15/10/2020** à **11:26**

Bonjour,

La tolérance concernant l'aspect extérieur de l'immeuble a uniquement trait aux décorations d'un local/boutique à l'exclusion de tous autres ainsi que de tous les ouvrants (portes, fenêtres, etc...), compresseurs de climatisations (reversibles ou non)... auxquels s'ajoutent les règles d'urbanisme.

Cdt.

Par **beatles**, le **15/10/2020** à **15:44**

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la

destination de celui-ci ;

[/quote]

Un changement de porte (librement refaite) qui affecte obligatoirement l'aspect extérieur de l'immeuble n'est pas, d'après les dires de #haratmak@gmail.com, autorisé contrairement à un type de décorations sur certaines parties de la façade.

De plus il y a de fortes chances qu'il faille toucher aux parties communes ; cette remarque, si c'est le cas, ne pouvant qu'aggraver le problème.

Pour la jurisprudence un changement d'ouvrant affecte, au minimum, l'aspect extérieur de l'immeuble :

[quote]

[Cour de cassation, civile, chambre civile 3, 4 décembre 2007, 06-19931.](#)

Attendu, selon les arrêts attaqués (Aix-en-Provence, 3 avril 2006 et 4 juillet 2006), que les époux X..., propriétaires de lots de copropriété formant le premier étage d'une villa composée de deux logements, ont assigné Mme Y..., propriétaire des autres lots constituant le rez-de-chaussée qui avait entrepris des travaux sur ses parties privatives et sur les parties communes, pour obtenir sa condamnation à démolir les constructions réalisées en infraction aux règles de copropriété et d'urbanisme, et au paiement de dommages-intérêts ;

Vu l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Attendu que pour rejeter la demande des époux X..., l'arrêt retient **que la pose de barreaux au fenestron** ne porte pas atteinte au gros œuvre proprement dit ou à une partie commune d'usage commun, que les époux X... n'allèguent pas la non-conformité des installations aux normes de construction mais seulement l'absence d'autorisation de leur part, qu'il s'agit de travaux afférent à un aménagement normal de l'appartement privatif du rez-de-chaussée, qu'ils ne portent pas atteinte à la solidité de l'immeuble, qu'ils sont conformes à sa destination et ne réduisent pas l'usage des parties communes par les autres copropriétaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que tous travaux effectués par un copropriétaire sur des parties communes, doivent être préalablement autorisés, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

[/quote]

Comme vous incitez [#haratmak@gmail.com](#) à passer outre, voilà le traitement que la jurisprudence lui réserve (il devra remettre en état et ne pourra pas demander en justice de passer outre) :

[quote]

[Cour de cassation, chambre civile 3, du 20 avril 1998, 87-10402.](#)

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt relève que la transformation réalisée par Mme X..., à ses frais exclusifs, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, a amélioré les

locaux et n'a pas porté atteinte à la destination de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le copropriétaire qui a, de sa propre autorité et sans autorisation de l'assemblée générale, procédé à des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, **ne peut demander en justice l'autorisation** prévue à l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, l'arrêt a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Je me demande à quel jeu vous jouez à la lecture de tous vos messages (1247 depuis le 26 mars 2020 soit, en proportion, neuf fois de plus que moi) dans lesquels il semblerait que vous cherchez à polémiquer pour transformer, en déviant du sujet, une discussion générale, étayée d'éléments probants, en un dialogue exclusif, entre deux personnes, inutile et parasite.

Personnellement je reste rigoureux sur la lecture de la loi et de l'interprétation que lui donne la jurisprudence... le reste n'étant que divagations que je vous laisse continuer tout seul si bon vous semble.

Par **beatles**, le **15/10/2020** à **16:58**

Petite entorse, à ma précédente intervention, qui devait être la dernière, pour de simples notions d'arithmétique (addition et soustraction).

Soyons larges et disons qu'en 1951 une porte d'accès faisait 2,50 mètres de haut et que les hauteurs de plafond des locaux 3,50 mètres, ce qui fait une mi-hauteur de 1,75 mètre, qui serait très en dessous des 2,50 mètres des portes d'accès et qui ne rentreraient pas dans la tolérance du règlement de copropriété, à moins d'ajouter péremptoirement une large tolérance à la tolérance.

Dérive récurrente de votre part, qui confirme l'avant dernier alinéa de ma précédente intervention, il n'est pas question d'un refus mais de savoir s'il faut demander une autorisation et j'amène des précisions sur ce qui en coûte en cas d'absence d'autorisation.

Donc je vous laisse, cette fois-ci, définitivement perdurer dans votre logique et je coupe le contact !

Par **Tisuisse**, le **15/10/2020** à **17:13**

Bonjour Yukiko,

D'après ce que j'ai compris du 1er message, le demandeur a repris un bail commercial, il est donc locataire d'un copropriétaire et votre phrase, je cite : "*il n'y a rien d'étonnant à ce que le règlement de copropriété donne toute latitude au copropriétaire du local pour la décoration extérieure* ne semble pas s'appliquer au locataire car il n'est pas copropriétaire. Il doit donc d'abord faire une demande à son propriétaire lequel transmettra cette demande lors de la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires. Est-ce que je me trompe ?

Par **Tisuisse**, le **15/10/2020** à **18:06**

Il ne pourra rien faire sans l'accord de la copropriété et, en tant que locataire, il n'a pas accès au syndic de copropriété. Désolé mais ça passera obligatoirement par son propriétaire lequel est copropriétaire dans l'immeuble. Ta réponse supposait qu'il était propriétaire du local commercial ce qui n'est pas le cas.

Par **Tisuisse**, le **16/10/2020** à **04:36**

Je n'ai pas fait mention du "syndicat des copropriétaire" mais du "syndic de copropriété", ce n'est pas tout à fait la même chose.