



Local commercial et propriétaires

Par fernandes

bonjour,
propriétaire d'un local commercial dans une copropriété de 6 logements et deux locaux commerciaux, je me trouve avec beaucoup de conflits avec les deux propriétaires que j'ai laissé être élégies lors de AG de décembre(c'est des nouveaux propriétaires).
en 2022 ils on acheté et se sont installé moi j'exploite a cette époque mon local commercial ,une petite boulangerie, suite a des problèmes de sante J'ai subitement cesse mon activité et de suite loué mon local ou c'est installé une pâtisserie de vente a emporter.
En septembre2022 j'ai envoyé tous les détailles sur ma fermeture et le nouveau projet qui allait s'installer pour qu'il porte a la connaissance des propriétaires, j'ai reçu une réponse tardive mais sans me parler do nouveaux commerce.
le nouveau commerce a commencé en 2023 avec quelque travaux ou il a subie plein de questionnaires sur son commerce, sans plus.
AG le 12 décembre avec convocation date du 4 décembre,
ou l'ordre du jour est "décision a prendre sur l'ouverture de la pâtisserie sans autorisation de la copropriété" !!!
ces deux propriétaires ce plaint des gênes olfactives et de la graisse dans ces fenêtres, etc. ;
on a parlé de faire un consta par un huissier mais d'abor discuter avec mon locataire (nouveau commerce).
La je viens d'apprendre par une des propriétaires que le syndic et ces deux propriétaires lui on envoyé un constat de procès verbal qu'ils on mandaté sans connaissance de ma parte aussi que cette propriétaire qui ma manifesté son mécontentement et désaccord sur cette démarche.
je ne me connais sur rien et je voulais juste un conseil pour qui me concerne comme propriétaire et aussi pour mon locataire qui est très inquiet pour son investissement.
je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le règlement de copropriété est une référence indispensable pour votre situation : Est-ce qu'il limite les activités commerciales autorisées ?

Ensuite les travaux pour cette rotisserie ont-ils modifiés des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ? (évacuation ? vitrine ? enseigne ?) dans ce cas il fallait obtenir une autorisation préalable de l'AG.

Et le commerçant a-t-il veillé à respecter les normes sanitaires en vigueur ?

C'est le locataire qui est responsable des nuisances éventuelles, et il doit y remédier. Il doit également par votre intermédiaire obtenir les autorisations de l'AG.
Reprenez les démarches dans l'ordre.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une assemblée réunie le 12 décembre, convoquée le 4 : le délai de 21 jour n'était pas respecté, ce qui rend cette assemblée annulable.

décision a prendre sur l'ouverture de la pâtisserie sans autorisation de la copropriété
L'usage des lots de copropriété n'est pas soumis à autorisation. Chaque copropriétaire use librement de son lot dans le respect du règlement de copropriété. Il n'a besoin d'aucune autorisation. C'est à lui d'estimer s'il respecte le règlement de copropriété et la copropriété peut le cas échéant exercer un recours contre le copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété.

Quelle décision a été prise par l'assemblée ? Elle est peut-être réputée nulle et non écrite.

Ce qui est soumis à autorisation préalable de l'assemblée est tout travail privatif affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Vous n'aviez pas à informer les copropriétaires mais à leur demander une autorisation pour les travaux qui en nécessitaient une.

Rien n'a été fait dans les règles, que ce soit par vous et par le syndicat des copropriétaires.

Le plus ennuyeux est les nuisances. Il faut vous en préoccuper. Vous êtes responsable envers le syndicat de l'usage qui est fait des locaux dont vous êtes propriétaire.

Par fernandes

je vous remercie de vous réponses

oui AG j'ai rien reçu, peut être on va recevoir en 2025 car le syndic est en ce moment a demander les sommes des charges concernant l'eau de début 2023.

Oui mon locataire a fais des énormes travaux a l'intérieur pour installer une machine qui transforme la fumé en vapeur sans pouvoir s'accorder sur les évacuations de l'immeuble qui était pas adéquates il a fait dans la façade du local qui est recouvert a cette partie des commerces par du bois, apparemment on le vois pas ni vapeur il est très propre aussi, j'ai même était étonné car il voulait faire une façade rouge et la mairie na pas laissé, donc beige propre. Et tous les autorisations on savez pas, il demandé que a la mairie.

dans le règlement de copropriété il y a: "magasins pourront apposer une enseigne a la condition expresse de se conformer aux lois" et en bref le commerce ou l'industrie exploité ne sois pas dangereuse ou insalubre ou de nature a incommoder par le bruit et l'odeur.

Bruit et odeur poulet, cest la que deux propriétaires ce plaint ils on lu le règlement.

Par yapasdequoi

Ce genre de litige se termine au tribunal.

Préparez vous.

Consultez un avocat avec le PV de l'AG, les autorisations de la mairie, le règlement de copropriété, les factures des travaux et le constat d'huissier.

Par fernandes

merci