



## Vitre d'un local commercial peinte en rose : accord de la copro ?

-----  
Par stepat

Bonjour

Un locataire d'un petit local commercial peint en rose la vitre de son local commercial. :

- Doit il avoir l'accord du bailleur ?

- Si oui le bailleur doit il avoir l'accord de la copro ( syndic bénévole car que 3 copropriétaires)

Dans le cas particulier le locataire l'a fait de sa propre initiative sans accord de qui que ce soit.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En copropriété, toute modification de l'aspect extérieur de l'immeuble doit obtenir l'autorisation de l'AG (pas du syndic seulement) à voter à l'article 25.

Le syndic peut mettre en demeure le bailleur de respecter cette loi et le règlement de copropriété. Ensuite le bailleur peut se retourner contre son locataire pour cette initiative imprévue.

-----  
Par stepat

Bonjour et merci.

Même pour une vitre repeinte qui n'est pas plus "choquant" qu'un rideau derrière la dite-vitre ( une vitrine en fait).

C'est mon fils qui est concerné et je ne sais pas si ils sont au point en ce qui concerne l'existence d'un règlement de copro.

-----  
Par yapasdequoi

Un rideau s'enlève facilement... Pas une peinture.

Il ne peut y avoir de restriction sur un rideau car il est privatif. Une peinture modifie l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il y a forcément un règlement de copropriété. C'est obligatoire. Mais il peut être succinct ou éventuellement autoriser une modification de la vitrine du commerce.

En l'absence de directives issues du RDC, c'est la loi 65-557 et son décret 67-223 qui s'appliquent.

article 25 :

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 ;

Ensuite il y a éventuellement des restrictions à l'urbanisme, il faut aussi vérifier que ce commerce respecte le PLU.

Et si ce commerce est par exemple un franchisé dont la couleur d'enseigne est rose, ce sera le bailleur qui devra se débattre avec son locataire.

-----  
Par stepat

Bonjour,

Non pas de franchise, un commerce de boulangerie complètement indépendant.

Pas de souci de PLU non plus.

Mais il y a conflit permanent entre le commerçant et un des locataires. Ce n'en est qu'une péripétie

Merci de vos conseils et bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Des conflits entre locataires finissent souvent par la résiliation du bail ... Mais encore faut-il qu'il y ait un motif suffisamment grave et que le bailleur s'intéresse au sujet.

Ici la peinture pourrait être régularisée, mais il faudrait au moins tenter de le faire.

Bonne soirée à vous.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Même pour une vitre repeinte qui n'est pas plus "choquant" qu'un rideau derrière la dite-vitre ( une vitrine en fait).

Un rideau se trouve à l'intérieur du bâtiment. La vitrine concerne l'aspect extérieur de l'immeuble.

Comme souligné par Yapasdequoi, il y a ici un double risque sur le plan légal : non respect du règlement de copropriété et non respect des règles d'urbanisme.

Vis-à-vis des tiers c'est le bailleur qui est responsable. Et si le bailleur a des ennuis, il est bien évident qu'il va se retourner contre son locataire.

-----  
Par stepat

Bonjour Isadore

C'est une rue commerçante d'un petit village et les RDC sont quasiment tous des commerces et aucun ne se ressemble. Il y a souvent un ou 2 étages en dessus qui sont eux occupés à titre d'habitation.

Je ne pense pas que la Mairie pose souci.

A voir si les autres copropriétaires vont aussi se manifester, je ne sais pas.

-----  
Par yapasdequoi

C'est au syndic de réagir auprès du bailleur de ce commerce.

Mais si tout le monde s'en fiche, il ne se passera rien de plus.

-----  
Par stepat

Pour l'instant ce n'est qu'un seul des copropriétaire( qui est aussi "syndic bénévole" qui a posé la question.

Il cherche souvent des noises à ce commerçant, bien souvent pour des "pécadilles".

Là pour l'instant il s'est contenté de demander au bailleur ( mon fils) si c'est lui qui avait donné l'accord. Mon fils a répondu qu'il n'était pas "au courant". Il lui a demandé une photo.

-----  
Par yapasdequoi

Ici il ne s'agit pas d'une peccadille mais d'un non-respect de la loi 65-557, article 25.

Le syndic a raison de "poser une question" et ensuite il est en droit d'exiger la régularisation ou remise en état d'origine si refusé par l'AG.

-----  
Par stepat

Je parlais de pécadille pour les faits précédents ...

-----  
Par yapasdequoi

Ah ok. Mais là c'est en effet un peu plus ennuyeux.  
Le risque c'est que l'addition de toutes leurs brouilles fasse baisser la crédibilité des remontrances.

-----  
Par stepat

C'est une possibilité.  
D'où la nécessité de rester factuel et sur la base de la réglementation

-----  
Par stepat

Pour information un certain maiyeur envoie des messages privés pour faire de la pub pour un site payant Unixa.fr