



Nuisances de température dans les caves

Par Gaetan69

bonjour, je suis restaurateur et je possède dans mon bail une cave de 20 m2 hors juste à côté de notre commerce se trouve une boulangerie qui a déporté les moteurs de ses réfrigérateur dans sa ca qui se trouve elle aussi en sous sol dans les locaux de la copropriété.

Résultat plus de 40/45 degrés plein été dans les caves et il m'est impossible d'exploiter ma cave pour stocker le vin du restaurant.

je suis contraint de louer une cave ailleurs.

quels sont les droits ?

Je présume que la porte de la cave de la boulangerie est une grille et est donc non fermée et isolée mais en plus qu'il ont installé des ventilateurs pour chasser l'air chaud vers notre cave et le local poubelle situé juste au dessus.

merci.

Par AGeorges

Bonjour Gaetan,

Je suppose que tout cela se passe dans un immeuble en copropriété mixte. Merci de confirmer.

Il va bien sûr falloir consulter le RdC pour voir la destination des parties communes (normalement, une cave est une partie commune à usage privé, comme un balcon). S'il est plus ou moins mentionné que ces locaux sont des annexes des habitations, les transformer en locaux techniques de commerce n'est pas autorisé par défaut. Par contre, il y a eu diverses jurisprudences qui ont entériné la modification sous une seule condition : Il ne faut pas qu'il y ait de NUISANCES pour les autres copropriétaires.

Comme c'est apparemment le cas chez vous (un local poubelle à 50°, pas mal pour la prolifération ...), au plus probable, une procédure obligera ce commerçant à retirer ses ventilateurs ou à les isoler des autres caves.

Peut-être qu'en lui signalant le fait, il bougera, sinon, prenez contact avec un avocat pour vérifier la procédure et éventuellement, passez par une mise en demeure d'huissier avant de passer à l'étape tribunal administratif.

Par Gaetan69

Bonsoir Georges, merci pour ce retour. Pour apporter plus de détails :

-Oui il s'agit d'un immeuble en copropriété mixte.

-Je suis propriétaire du fond de commerce du restaurant depuis 6 ans et les moteurs de la boulangerie étaient à cette époque déjà dans la cave.

- La Boulangerie a changé de propriétaire il y a 3 ans et depuis le nouveau propriétaires la nuisance de température excessive est beaucoup plus importante.

En Juin 2018 suite à de fortes chaleurs, les moteurs de la boulangerie ont lâchés. Pour pallier à ce problème, le boulanger a installé ces 2 gros ventilateurs pour chasser l'air et la diriger vers nos cave et vers la cage d'escalier qui redirige vers le local poubelle.

Résultat :

- en plein été 35°C dans le local poubelle et les odeurs qui vont avec.

- La cuisine du restaurant, juxtaposée au local poubelles subie aussi ces fortes chaleurs. Obliger les laisser tourner la climatisation 24h/24 ainsi que la hotte de cuisine pour chasser l'air chaud et du coup nous recevons des plaintes de voisins pour le bruit que cela occasionne.

Par le biais de la régie, je cherche à contacter le propriétaire des murs de la boulangerie, mais aucunes réponses aux 3 courriers recommandé envoyé depuis Septembre 2020. Il s'agit pourtant d'un Avocat très renommé sur Lyon que j'ai réussi à avoir au téléphone aujourd'hui.

Il n'en a rien à faire et nous dit de nous débrouiller à faire les investissements pour pour faire en sorte d'extraire l'air chaud qui nous dérange et que ça nous coûtera toujours moins chers que de lancer une procédure judiciaire?. Pourtant en théorie mais j'attend confirmation, en tant que propriétaire des murs il a du donner son aval pour que ce local technique soit créé.

Fort de cette prise de position du propriétaire des mur, avocat, le propriétaire de la boulangerie ne veut donc rien entendre.

Nous subissons donc les fortes chaleurs mais en plus les plaintes du voisinage.

Par AGeorges

Article 9 alinéa 1e de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

" 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"

"Un contrat de bail a été conclu avec un commerçant et vous constatez que celui-ci ... est à l'origine de troubles anormaux de voisinage. Dans cette hypothèse, le bailleur, les voisins et le syndicat des copropriétaires sont à même de demander la cessation de l'activité du commerçant voire la résiliation du bail."

Le (co)propriétaire de la boutique ne peut pas vous demander de faire des travaux pour ne plus subir les nuisances occasionnées par son locataire. Il se prend pour qui ?

Vérifiez bien les éléments avec un homme de loi. S'il a tort, comme il semble, il devra exiger que son locataire agisse et sera condamné aux dépens. Cela vous aura alors coûté du temps, mais, en principe, pas d'argent. Mais il faudra avancer les fonds, et étant avocat, il peut faire traîner les procédures ...

Une petite mise en demeure préalable avec la référence aux articles de loi concernés peut toujours servir. N'oubliez pas que la plupart des avocats sont spécialisés et il pourrait bien se faire que celui-là ne connaisse pas grand chose aux lois sur la copropriété, surtout avec les nombreuses modifications récentes, les jurisprudences, ...

Une autre piste intéressante est de regarder comment les ventilateurs sont alimentés. En principe, tirer un câble dans une cave ne peut se faire qu'avec l'accord de l'AG, et se raccorder à l'électricité des parties communes est interdit. Il y a diverses conditions. Si elles ne sont pas remplies, faites démonter l'installation électrique qui alimente ces ventilateurs (avec l'accord de l'AG).

Prévoyez des preuves avant de vous lancer, relevés de température, bruit, constat d'huissier.

Par Gaetan69

Bonjour.

Merci pour ces précisions...

Petite conversation ce matin avec le gerant de la boulangerie et suite à la conversation à ce le propriétaire des murs hier :

- Il semble donc que le gérant ai fait une demande pour installer un extracteur d'air mais la demande a été refusée par l'environnement car il est interdit de chasser l'air dehors.

- le propriétaire des murs, avocat et bâtonnier de Lyon lui aurait dit qu'il n'a rien à craindre en cas de mise en demeure car il a suffisamment de connaissance et pouvoirs pour gagner dans ce litige...

Du coup suis je contraint de subir ces nuisances et condamné à perdre ?

Merci.

Par AGeorges

Bonsoir,

C'est l'histoire du pot de terre contre le pot de fer. Si le premier s'y prend bien, et l'histoire l'a montré, il peut gagner.

Qui est ce monsieur ? Me Laurent (ancien) ou Me Deygas (nouveau depuis 2021).

Quand on pense que le bâtonnier est chargé de la discipline !

Essayez d'échanger quelques courriers (pour avoir des écrits).

Avez-vous enregistré le commerçant faisant cette déclaration ? Ecrivez aux instances nationales des avocats en leur précisant ce que vous avez dit, c'est-à-dire que le bâtonnier de Lyon se moque de l'Article 9 alinéa 1e de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, malgré les nuisances qu'occasionne SON locataire.

Si c'est seulement l'ancien, écrivez au nouveau bâtonnier.

La loi est pour tous, pas seulement les puissants !

Par Gaetan69

Il s'agit de Me Hamel.

Le soucis est que si le gérant de la boulangerie s'est vu refuser de placer un extracteur d'air à cause de l'environnement il n'y a pas vraiment de solution à ce problème.

Par AGeorges

Bonsoir,

Je ne sais pas s'il n'y a pas de solution, mais, en tous cas, ce n'est pas VOTRE problème ni celui de la copropriété. C'est celui du commerçant et peut-être de son propriétaire-bailleur.

C'est gentil de votre part de prendre en charge le problème des autres, mais rien ne vous y oblige.

Par ailleurs :

Ordre des avocats: 176 rue de Créqui, 69000 LYON

Téléphone: 04 72 60 60 00

3560 avocats

Bâtonnier 2020-2021 : Maître Serge Deygas (Vice-bâtonnier : Maître Joëlle Forest-Chalvin).

Bâtonnier 2022-2023: Maître Marie-Josèphe Laurent (Vice-bâtonnier : Maître Jean-François Barre)

Si votre Me Farid Hamel est bâtonnier des avocats, moi, je suis le pape !

Usurpation de titre, c'est du pénal ... Allez tout droit en prison, ne passez pas par la case départ, et surtout, ne touchez pas 20.000.

Par AGeorges

Peur-être, mais il ne l'est plus. Revendiquer un titre que l'on n'a plus est-il légal ? Certes non. Ancien bâtonnier peut-être.

Ecrivez au bâtonnier actuel Pour vous plaindre ...

Et rappelez-vous, le bâtonnier est responsable du fait que les citoyens verront les lois respectées. Pas le contraire pour son intérêt particulier !

Par Gaetan69

Très bien, merci beaucoup pour toutes ces précisions.

Par ESP

AGeorges,

Il faut toujours vérifier avant d'affirmer.

Si votre Me Farid Hamel est bâtonnier des avocats, moi, je suis le pape !

Usurpation de titre, c'est du pénal ...

<https://digitaldroit.com/blog/interview-de-maitre-farid-hamel-batonnier-de-lyon>

Par AGeorges

Bonsoir ESP,
Mais j'ai vérifié, cher monsieur :

Bâtonnier 2020-2021 : Maître Serge Deygas (Vice-bâtonnier : Maître Joëlle Forest-Chalvin).
Bâtonnier 2022-2023: Maître Marie-Josèphe Laurent (Vice-bâtonnier : Maître Jean-François Barre)

Le titre n'étant pas héréditaire, celui qui l'a été ne l'est plus. Ce n'est pas comme un Président de la République, n'est-ce-pas qui a droit au titre jusqu'à son décès.
En ce moment, le bâtonnier de Lyon est donc Me Deygas.

NB. Et j'avais bien sûr repéré l'interview non datée, travers fréquent des pages du net, ce qui ne permet pas de vérifier la validité de l'information fournie. Je me méfie de ce type d'information comme la peste, surtout avec la succession des lois récentes dans le domaine de l'immobilier.

Cordialement
Le non-pape