



Règlement de copropriété interdiction de commerce

Par Bastien 05200

Bonjour,

Je suis actuellement à la recherche d'un local commercial pour la création d'un snack. J'ai trouvé un local aujourd'hui et dans le règlement de la copropriété il est écrit qu'il est interdit aux établissements de catégorie 1 et catégorie 2. Nous avons contacter notre notaire car c'est son père qui à rédigé l'acte qui date de 1980 mais personne ne sait à quoi cela correspond.

Si quelqu'un aurait une réponse cela m'aiderait beaucoup dans les démarches.
Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une vraie "colle"... Pouvez vous recopier la phrase complète du RDC ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Si cela désigne des catégories d'ERP, votre snack ne devra pas recevoir plus de 750 personnes.

Vous pouvez ignorer cette clause du règlement de copropriété incompréhensible en vous reposant sur l'article 1188 du code civil :

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes. Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

Par Isadore

Bonjour,

Un moment, j'ai pensé aux licences (il existait à une époque une licence de catégorie 1 ou 2), mais ça n'a pas de sens. Cela voudrait dire que seuls les établissements vendant de l'alcool seraient autorisés ^^

La catégorisation des ERP me semble la meilleure piste : la catégorisation date au moins de 1980, voir ce décret concernant la sécurité incendie :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000020303557/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT00020303557/[/url]

Et on comprend que les autres copropriétaires aient pu à l'époque ne pas être envahis par plus de 700 personnes en même temps. Je suppose qu'un snack devrait arriver à rester en-dessous d'une telle affluence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818977]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818977/[/url]

Par morobar

Bjr,

Je suppose qu'un snack devrait arriver à rester en-dessous d'une telle affluence

Des snacks capables d'accueillir 750 personnes simultanément il n'y en a pas beaucoup.
Alors je ne pense pas que l'exclusion mentionnée dans le RDC vise les ERP, même si j'ignore de quoi il pourrait être question.

Par Bastien 05200

Bonjour, merci pour vos réponses utiles.

Il est écrit dans l'article:

(Il ne pourra être installé dans l'immeuble aucun des établissements classés par la loi, parmi les établissements insalubre incommodes ou dangereux de première et de deuxième catégorie.)

Par yapasdequoi

C'est le texte exact ?

Il n'y est pas question de "commerce" ?

Les catégories sont-elles définies ailleurs dans le texte ?

Interdire les établissements insalubres ... C'est enfoncer des portes ouvertes, non ?

Par Bastien 05200

Oui c'est le texte exact, je n'arrive pas à mettre la photo. C'est très flou comme définition. Je ne vois pas d'interdiction directe à la restauration. Nous sommes propriétaires d'un appartement dans la copropriété, l'assemblée générale à lieu le 06 juin prochain nous allons peut-être procéder à un vote je pense.

Par Bastien 05200

Il y aurait eu une réforme en 1985 selon notre notaire, cela n'aurait peut-être pas la même signification aujourd'hui...

Par yapasdequoi

nous allons peut-être procéder à un vote je pense.

Vous avez reçu la convocation ? Il y a une résolution à l'ordre du jour ? Quelle est la formulation ?

Par yapasdequoi

J'ai trouvé une vieille loi de 1917 qui a été abrogée... Mais qui explique peut-être votre RDC (qui s'est basé sur des textes antédiluviens...)

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006074238]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006074238[/url]

"La première classe comprend les établissements qui doivent être éloignés des habitations.

La deuxième classe comprend ceux dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers ou les inconvénients visés à l'article 1er.

Dans la troisième classe sont placés les établissements qui, ne présentant pas d'inconvénients graves, ni pour le voisinage, ni pour la santé publique, sont soumis à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage ou de la santé publique pour tous les établissements similaires."

Votre fast-food ne devrait pas être concerné par ces catégories qui n'ont plus cours....

Par AGeorges

Bonsoir Bastien,

Les termes utilisés montrent qu'il s'agit bien au plus probable d'une référence à la loi du 19.12.1917. Dans le texte de la loi (accessible par PDF), il est parlé de classe et non de catégories.

Cette loi a été abrogée par un décret de 1977, ce qui est assez proche de la date de rédaction de votre règlement de copropriété. Il suffit que le rédacteur se soit inspiré d'un modèle antérieur à 1977.

Il me semblerait difficile de se baser sur le fait que la loi ait été abrogée pour qualifier la restriction de votre Rdc d'invalidé. Dans l'esprit, on peut très bien retrouver les éléments de définition de ces classes (avec les mots de votre Rdc, cela prend une grosse minute pour récupérer le PDF, ce que j'ai fait avoir de voir le message associé d'un autre intervenant).

A mon avis, il vaut mieux reprendre ces définitions de classes et vous assurer que votre projet n'entre pas dans le cadre défini.

Par Bastien 05200

Oui effectivement j'ai reçu une convocation pour l'assemblée générale qui à lieu le 06juin, il n'y a pas d'ordre du jour c'est une petite copropriété composé de 5 lots. La loi abrogé de 1917 semblerait correspondre à l'acte du règlement de copropriété. Vos réponses m'ont bien aidé j'espère être sur la bonne voie. Je l'espère en tout cas

Par AGeorges

Bonsoir,
il n'y a pas d'ordre du jour c'est une petite copropriété composé de 5 lots

Ah bon ? A quoi sert une AG alors ?
Il me semble que le minimum dans votre cas est le vote du budget et l'approbation des comptes.
Les autres décisions peuvent être prise de façon moins formelle, tout de même avec l'obligation d'unanimité.

Avez-vous bien vérifié les nouveaux articles associés ?

Par yapasdequoi

Une petite copropriété doit quand même respecter la loi.

article 9 du décret n°67-223

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

article 13

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Mais ce n'était pas la question posée, n'est-ce pas ?

Vous disiez :
"J'ai trouvé un local aujourd'hui "
Vous n'êtes donc pas encore copropriétaire. Qu'allez vous faire dans cette AG ?

Par Bastien 05200

Je suis propriétaire d'un appartement dans cette copropriété pas du local en question dont je souhaite devenir locataire. C'est une petite copropriété, c'est juste des formalités comme chaque année, oui bien sûr que le budget ainsi que l'approbation des des comptes et à l'ordre du jour mais pas le vote pour le snack que nous voulons faire rentrer en compte. J'oublie certainement des choses veuillez m'en excuser. Nous allons proposer un vote à l'ensemble des propriétaires au tantièmes bien sur dont nous sommes majoritaire avec la propriétaire du local en question ainsi que d'autres propriétaires.

Par yapasdequoi

La gestion de cette copropriété est peu conformiste.

Proposez un vote ... mais vu le manque de formalisme de votre AG le résultat aura peu de valeur juridique.
Du coup votre interrogation initiale n'a plus beaucoup de sens.

Par Nihilscio

Il n'y a pas lieu de voter pour l'ouverture de votre snack.

Le mystère est maintenant élucidé. Votre commerce ne correspond manifestement pas aux deux premières catégories définies à l'article 3 de la loi du 19 décembre 1917. Il est donc autorisé par le règlement de copropriété et vous pouvez vous installer.

L'assemblée générale des copropriétaires n'est pas investie de pouvoirs discrétionnaires. L'usage des parties privatives, quel qu'il soit, n'est pas soumis à son agrément préalable. Si ce que vous avez l'intention de faire dans vos parties privatives est autorisé, vous le faites, si c'est interdit, vous vous abstenes. Il n'est pas dans les attributions de l'assemblée d'en décider. C'est ce qui résulte des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout ce que peut faire l'assemblée est de décider une ligne de conduite à adopter à l'encontre d'un copropriétaire : l'assemblée générale peut donner du règlement de copropriété une interprétation différente de la vôtre et donc vouloir s'opposer à votre projet. Mais aucune des deux interprétations ne prévaut sur l'autre. S'il y a différend ce sera au juge de trancher. L'assemblée générale n'est pas un tribunal.

Par AGeorges

Bonjour Bastien,

En cas de doute sur la légalité de votre RdC, proposer un vote est la bonne méthode. Cela vous éviterait des ennuis ultérieurs. Et bien sûr, vous avez raison de vous poser la question (je ne suis donc pas d'accord, à nouveau, avec l'intervenante précédente).

Mais vous avez deux possibilités pour cela :

1. Le vote est incorporé à votre AG via une résolution, et dans ce cas, il est probable que la majorité dont vous semblez disposer soit suffisante, selon les règles qui s'appliquent tout autant à une petite copropriété.
2. Vous utilisez le dispositif spécifique de l'article 42.3 (et autres) pour une prise de décision "moins formelle" lors d'une "petite réunion" accolée à l'AG. Seulement :
 - 2.1 Il y a tout de même un formalisme à respecter pour ces "petites réunions" (ou consultations),
 - 2.2 Ce modus operandi IMPOSE que les décisions soient prises à l'unanimité. Un seul opposant et c'est fichu.

Ceci est, bien sûr, la théorie "légale" d'une copropriété.

Faire autrement ne l'est pas (légal) mais faire établir cette illégalité impose qu'un des copropriétaires, au moins, fasse un procès au Syndicat pour prise de décision illégale, avec preuves à l'appui. Le résultat est incertain et dépend à la fois de "votre" avocat et du Tribunal.

Dans votre cas, l'investissement pour mettre en place un snack peut être assez lourd, avec des autorisations d'urbanisme, l'équipement des locaux, et donc, à mon avis, il reste fort judicieux de bien vous renseigner AVANT pour savoir s'il y aurait des opposants à votre projet ou pas.

Si la réponse est OUI, alors, tout doit être fait dans une stricte légalité, selon les règles rappelées ci-dessus.

Sauf erreur ou omission.

Par Nihilscio

Ce qui précède est juridiquement faux.

Une assemblée générale de copropriétaire n'est pas un tribunal et n'a pas le pouvoir de donner un agrément. Cela existe aux Etats-Unis : on ne peut s'installer dans certaines résidences qu'en ayant recueilli l'assentiment des autres copropriétaires. Cela n'existe pas en France. Vous êtes propriétaire d'un lot, vous avez le droit d'en jouir comme prévu par le règlement de copropriété. Articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965. Point.

Dans l'hypothèse où votre activité pourrait être contestée, il faudrait procéder comme suit.

1. Se faire sa propre opinion : autorisé ou non par le règlement de copropriété ? Si c'est manifestement autorisé, vous vous installez, c'est votre droit. C'est votre situation actuelle.
2. En cas de doute vous pouvez vous enquérir de la position de l'assemblée. Soit elle décide de ne pas s'opposer à

vosre activité et le problème est résolu, soit elle décide d'en appeler au juge et vous adoptez votre ligne de conduite en conséquence.

Par ailleurs, l'article 42,3 n'existe pas. Lire plutôt 41.12.

Par AGeorges

Ce qui précède est juridiquement faux.

Pas du tout.

Il est constant que, lors d'une procédure, le Syndicat soit appelé à exprimer SON interprétation concernant un Règlement ancien et partiellement abscons.

Dans cette situation, faire voter une résolution qui précise que ladite interprétation est que la restriction ne concerne pas le projet (de snack) présenté, est tout à fait valide.

En cas de contestation ultérieure par UN opposant, la décision de l'AG pourra être invoquée.

Par ailleurs, et comme d'habitude, une partie des règles d'une copropriété est précisée par le décret du 17 mars 1947.

Bon, j'ai oublié de préciser que l'article 42.3 relevait dudit décret. Je m'en excuse, mais il reste abusif de dire que ledit article n'existe pas. Un intervenant sérieux et sans ?illères aurait cherché un peu plus.

Par Nihilscio

Un éclaircissement était nécessaire, d'autant plus qu'il n'y a aucun doute sur la légalité du règlement de copropriété.

Il peut être utile de solliciter la position de l'assemblée générale sur l'interprétation à donner au règlement de copropriété en cas d'équivoque mais il y a un risque que, ce faisant, on tende des verges pour se faire battre.

Dans le cas présent, l'activité de restauration envisagée est manifestement conforme au règlement de copropriété et il serait maladroit de demander à l'assemblée ce qu'elle en pense. Lorsqu'on aménage dans un appartement, on ne demande pas l'avis du voisin de palier. Il en est de même en ce qui concerne le local commercial en question.

Par yapasdequoi

Je maintiens que vous ne pouvez pas faire voter une assemblée sans une résolution intégrée à l'ordre du jour communiqué au moins 21 jours avant l'AG.

Sinon ce vote n'est qu'un "sondage d'opinion"...

Ensuite vous faites ce que vous voulez avec ce local dès lors que vous n'y pratiquez pas une activité interdite...

Je mettrais un bémol, puisque si pour une raison de mise aux normes des évacuations de fumées ou d'issues de secours ou autre vous deviez toucher aux parties communes, une autorisation formelle de l'AG serait nécessaire, en plus de l'éventuelle autorisation d'urbanisme (modification de façade ou enseigne lumineuse par exemple)

Par Nihilscio

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et notifiées au moins vingt-et-un jours avant, c'est incontestable.

Il est possible que certains travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble puissent nécessiter une autorisation donnée en assemblée générale. Mais cela ne doit pas être confondu avec un agrément pour exercer une activité quelconque, notion qui n'existe pas dans le régime de la copropriété.

Par yapasdequoi

Je suis d'accord sur les modalités des votes en AG et c'est tout à fait le sens de mes interventions précédentes.

De plus, le règlement de copropriété peut interdire certaines activités (exemples "commerciales" en cas d'"habitation bourgeoise") qui ne pourront être exercées qu'à la condition de voter (selon l'ordre du jour) un modificatif levant cette interdiction.

Mais ce n'est pas le cas ici, puisqu'il a été finalement déterminé que ce fast food n'est pas une activité prohibée par le

RDC.

Il n'y a donc rien à voter dans le cas présenté ici (ouf !)

Par AGeorges

Bonsoir,

Pour mémoire, les intervenants précédents oublient les possibilités de décisions sur consultation ou réunion moins formelles qui sont accessibles à des petites copropriétés comme c'est le cas ici.

Les articles de "copropriété" associés, 41-n pour la loi et 42-n pour le décret restreignent les AG au vote du budget et à l'approbation des comptes et définissent le modus operandi de ces simplifications.

Ces aspects ont été abordés précédemment. Est-il vraiment utile d'y revenir ?

Par yapasdequoi

Article 41-12

Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 34

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

On est quand même loin de l'interprétation suggérée plus haut.

Par AGeorges

On est quand même loin de l'interprétation suggérée plus haut.

Pas du tout. Une simple consultation écrite entre 5 personnes, toutes d'accord. C'est ce qui a été dit plus haut.

J'ai également rappelé, à l'aide du décret du 17 mars 1967 que certaines règles étaient associées à ce modus operandi. Avec le cafouillis des contestations injustifiées dans tous les sens, le fil finit par se perdre.

Evitons la mauvaise foi.

Donc je rappelle que :

La question posée a été complétée par une information sur une AG prochaine, cette dernière ayant été annoncée comme "sans résolution", ce qui a été ensuite corrigé dans le sens de la loi, avec le minimum du vote du budget et des comptes.* Mais RIEN à propos d'une autorisation éventuelle pour l'ouverture du snack.

J'ai donc enchaîné sur l'ouverture "conditionnée" permise aux petites copropriété via une consultation ou une réunion plus informelle avec la restriction que l'unanimité était requise. Signalée en tant que possibilité, ce n'était nullement présenté comme une obligation, cet aspect étant différent. Et sur ce point, mon AVIS est dicté par la prudence.

C'est tout, et il n'y a aucun motif sérieux de me chercher des poux dans la tonsure comme s'y livrent deux intervenants. Enfin, s'agissant de donner un AVIS argumenté et rien de plus, interpréter ceci comme une volonté d'avoir toujours raison est aussi de la mauvaise foi, comme oublier de reconnaître que l'article 42.3 existait bien après avoir affirmé le contraire, ou de dire que l'unanimité était un aspect éloigné ...

Il n'y a en fait qu'une alternative à la question initiale, éclaircie par la loi qui a été citée, en même temps, par deux intervenants :

- Considérer que la restriction du RdC est caduque ou ne s'applique pas à l'ouverture d'un SNACK, ce qui permet de procéder sans plus de considérations, AVIS de Nihilscio.
- Considérer que le sujet pourrait être litigieux et requiert de blinder l'autorisation par un formalisme simplifié s'il appert que les 5 copropriétaires sont d'accord, ceci est mon AVIS. C'est une prudence liée à la lourdeur des investissements pour créer un Snack.

Sauf erreur ou omission.

Les autres considérations sont sans objet.

Personne n'a tort ni raison, ce sont deux AVIS.

Que les écorchées passent leur chemin, pour aller au poney, par exemple.

Par yapasdequoi