



question copropriété

Par **sylvie75**, le **19/01/2025 à 13:28**

Bonjour,

Je suis copropriétaire d'un immeuble dans lequel il y a deux lots à usage commercial (RDC) et des locaux d'habitation.

La problématique est la suivante : un des copropriétaires (qui est aussi syndic bénévole) veut transformer son local commercial actuel en restaurant.

Il nous a envoyé un mail pour nous dire qu'il allait le faire, ne faut il pas faire une décision en AG? Peut on l'empêcher de faire un restaurant?

Par ce que cela ne plaît à aucun des copropriétaires car il n'y a pas la place et pour les nuisances etc.

Je me demande si l'ensemble des copropriétaires peut l'en empêcher car cela va ramener beaucoup de problèmes.

Merci

Par **Marck.ESP**, le **19/01/2025 à 18:01**

Bienvenue et bonjour

Si le règlement de copropriété autorise l'usage commercial sans restriction, le copropriétaire peut, en principe, exercer une activité de restaurant, sous réserve de respect des règlements municipaux et lds normes d'urbanisme qui peuvent imposer des contraintes ou des autorisations spécifiques pour l'ouverture d'un restaurant.

Mais les raisons pour lesquelles une décision en AG est nécessaire sont multiples... par exemple:

- La transformation en restaurant peut nécessiter une modification du règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne les nuisances autorisées, les horaires d'ouverture, etc. et **selon l'article 26**, toute modification de la destination des parties privatives ou des modalités de jouissance doit être adoptée à l'unanimité des copropriétaires.
- L'activité de restauration peut entraîner une augmentation des charges communes (eau,

électricité, etc.) et modifier la répartition des charges.

- Les autres copropriétaires ont le droit de s'opposer à ce projet s'ils estiment qu'il porte atteinte à leur tranquillité ou à la valeur de leur bien.

Par **sylvie75**, le **21/01/2025 à 12:27**

Bonjour

Je vous remercie pour votre retour.

Dans ce cas est ce qu'il faut mettre à l'ordre du jour la validation du projet de restaurant ou bien l'autorisation de faire des travaux sur la façade? ou les deux?

En effet, le propriétaire souhaite faire un trou dans la façade, ces travaux doivent être décidés par l'AG. Mais si le règlement de copropriété ne restreint pas l'usage de son lot privatif peut on s'y opposer à l'AG? Comment?

Il m'a envoyé un mail pour me dire que vu que dans le règlement ce n'est pas interdit il fait ce qu'il veut et si les travaux ne sont pas autorisés à l'AG il va installer une hotte à charbon sans évacuation pour contourner la décision d'AG.

Je viens de voir dans un article que la décision de mettre un restaurant nécessite un vote en AG car cela change la répartition des charges, toutefois le lot concerné a un compteur électricité et d'eau individuel, donc je ne sais pas s'il faut une décision d'AG avez vous la référence légale?

Je vous remercie

Par **Lingénu**, le **21/01/2025 à 16:33**

Bonjour,

L'usage d'un lot de copropriété n'est pas soumis à autorisation. Si l'usage d'un local est conforme à sa destination telle qu'elle est définie par le règlement de copropriété, il est autorisé. Le propriétaire du local commercial en question a raison de dire qu'il fait ce qu'il veut chez lui. Il doit seulement s'assurer que le l'usage qu'il compte faire de son local ne portera pas atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble mais il n'y a pas de contrôle a priori ni par le syndic ni par l'assemblée générale. Cela résulte des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour faire des travaux en façade, une autorisation de l'assemblée générale est nécessaire mais le fait qu'un local soit à destination commerciale implique le droit d'aménager une devanture et à poser une enseigne. L'assemblée ne peut donc refuser sans motif sérieux un

projet de tels aménagements.

Un changement d'usage d'un lot de copropriété peut rendre nécessaire une modification de la répartition des charges. Mais cette modification ne peut porter que sur les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965) et, selon la cour de cassation (arrêt du 1er octobre 2014, n° 13-21.745), il n'y a pas changement d'usage au sens de l'article 25, f, de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le copropriétaire n'a fait qu'user de son lot conformément aux stipulations du règlement de copropriété. La transformation du local en restaurant n'entraînera donc pas une modification de la répartition des charges.

Par **sylvie75**, le **21/01/2025 à 18:32**

D'accord je vous remercie pour ces informations très utiles.

Très belle soirée,