



## Ouverture bar et règlement copropriété local commercial

Par **Lélédodol**, le **04/12/2021** à **13:43**

Bonjour,

Nous cherchons à ouvrir un bar-café associatif, nous avons visité un local qui nous plait bien. Nous avons voulu vérifier avec le propriétaire si l'ouverture d'un bar était autorisée par le règlement de la copropriété, d'après le propriétaire oui aucun souci, juste "pas de boîte de nuit". Je lui ai demandé de m'envoyer le règlement, voici ce qu'il dit :

"Ces locaux pourront être affectés à l'usage de commerce. Il ne pourra y être établi aucun café chantant ou donnant des concerts, aucun restaurant ou établissement de nuit [...]. Ni installé aucun commerce bruyant, insalubre, incommode, dangereux ou vendant des produits pouvant souiller la façade ou dégager des mauvaises odeurs. Seuls seront autorisés les magasins de commerce de nature à ne pas gêner l'occupation bourgeoise de la maison".

J'ai donc plusieurs questions :

- "café chantant ou donnant des concerts" correspondrait à une salle de spectacle aujourd'hui, est-ce bien cela ?

- "établissements de nuit" serait une discothèque ?

? au vu des éléments ci-dessus, un bar basique peut-il voir le jour ?

- "commerce bruyant" est-il équivalent à "pas de nuisance sonore" ? car le bar PEUT-ÊTRE bruyant mais cela n'est pas définitif car nous prévoyons des travaux d'isolation du local.

Voilà, qu'en pensez-vous ? Le propriétaire essaye-t-il de nous la "faire à l'envers" ?

Merci d'avance.

Je vous souhaite une bonne journée et à bientôt.

Par **amajuris**, le **04/12/2021** à **14:37**

bonjour,

un café chantant est différent d'une salle de spectacle car dans un café chantant, on peut assister à des spectacles mais également consommer des boissons et de la nourriture, cela peut s'apparenter aux anciens café concert.

avis personnel, ce R.C. interdit l'installation d'un bar.

salutations

Par **morobar**, le **05/12/2021** à **11:13**

Bonjour,

Je rejoins l'avis d'@amajuris.

En outre "bar associatif" ne doit pas être une appellation destinée à masquer une activité commerciale.

Enfin le bail va présenter des difficultés d'interprétation, puisque le preneur n'est pas commerçant.

Par **Tisuisse**, le **05/12/2021** à **11:45**

Bonjour,

Et de toute façon, il faudra, outre l'autorisation écrite de l'Assemblée Générale des copropriétaires, le feu vert des autorités administratives avec les licences adéquates pour servir des boissons, alcoolisées ou non, ainsi que les règles relatives aux établissements habilités à recevoir du public. Une très, très longue route vous attend et elle sera parsemée d'embûches de toutes sortes (administratives, fiscales, sécurité, licences, assurances, etc., etc.).

Par **nihilscio**, le **06/12/2021** à **14:16**

Bonjour,

Lorsque je lis : « *Il ne pourra y être établi aucun café chantant* », j'en déduis a contrario qu'un

café où l'on ne chante pas est autorisé. Les restaurants en revanche, ne le sont pas. Ce qui ressort du règlement de copropriété est la prohibition du bruit, des odeurs, des activités nocturnes ainsi que de tout ce qui entraînerait une éventuelle dévalorisation de l'immeuble. Je fais la même lecture du règlement que le propriétaire : « Pas de boîte de nuit ».

Cela dit, il serait tout de même intéressant de savoir ce qu'en pensent l'ensemble des copropriétaires. Si personne ne voit d'objection à l'ouverture d'un café, tout va bien. S'il y a des oppositions, c'est plus ennuyeux. Il serait particulièrement important de savoir ce qu'en pense le conseil syndical.

Il n'y a pas de procédure d'autorisation par l'assemblée générale à suivre. C'est au propriétaire du local de savoir si l'activité qui sera exercée dans les locaux qu'il met en location sera licites ou non au regard du règlement de copropriété. L'assemblée générale ne possède pas un droit discrétionnaire pour autoriser ou interdire l'exercice d'une certaine activité dans l'immeuble : c'est fixé dans le règlement de copropriété auquel l'assemblée ne peut déroger. S'il y a une certaine marge d'appréciation comme dans le cas présent, elle peut seulement déterminer quelle sera la position du syndicat. Cette position, qui résulte d'une interprétation donnée au règlement de copropriété, ne s'impose pas de droit. En cas de désaccord, il faut porter le différend en justice.

Le plus prudent serait d'attendre que l'assemblée générale se soit réunie et exprimé sa volonté de ne pas s'opposer à ce qu'un café s'installe dans l'immeuble.

Il est aussi possible de conclure un bail sans attendre mais alors il serait bon d'insérer dans le bail une clause par laquelle le bailleur se porte fort pour le syndicat et s'engage à payer une indemnité d'éviction (d'un montant à déterminer) au cas où le bail serait déclaré judiciairement incompatible avec le règlement de copropriété.