



Division en volume et rdc commercial

Par **Litote**, le 11/11/2019 à 19:29

Bonjour,

Notre immeuble à été vendu il y a 10 ans en 4 lots distincts. J'ai acheté l'appartement du 1er étage.

L'ancien propriétaire a constitué une copropriété dont il a exclu le rez-de-chaussée en effectuant une division en volume. Il est resté propriétaire de ce dernier et mets en location les murs.

Jusqu'à l'année dernière, le rdc était occupé par un restaurant indien peu fréquenté. Puis un fast food est venu s'installer en faisant de gros travaux dont la suppression d'un mur porteur.

Le fast food a déposé le bilan et un nouveau locataire a pour projet de faire une boîte de nuit.

Le gérant de la boîte de nuit a commencé par supprimer la devanture et toute isolation du local afin de le mettre à nu. Aucun affichage de déclaration de travaux ni permis de construire n'a été effectué.

Il a trouvé des fissures inquiétantes sur certains murs qui s'étendent également dans les parties communes. Les travaux sont à l'arrêt en attendant le rapport du bureau d'étude structure. Nous avons fait une déclaration de sinistre à notre assurance de parties communes qui doit également faire un rapport d'expertise.

Depuis, le rdc est ouvert aux intempéries, au froid, et fait caisse de résonance des bruits de la rue. Nous habitons dans une rue très bruyante, avec une vie nocturne agitée.

Le froid et le bruit sont devenus un vrai problème pour moi qui habite au 1er étage en contact

direct.

J'ai prévenu la mairie de ma commune pour les travaux sans affichage ainsi que les troubles anormaux du voisinage. Ils m'ont dit qu'ils feraient un rappel à la loi..

J'ai fait un recommandé au propriétaire et au locataire pour leur demander de faire cesser ces troubles.

Depuis rien n'a changé...

Ma question: quels moyens avons nous pour obliger le locataire à fermer/isoler le local au moins provisoirement ?

D'avance merci.

Par **nihilscio**, le 11/11/2019 à 21:25

Bonjour,

J'ai du mal à vous donner un avis parce que je ne comprends pas quelle est votre situation. Vous dites qu'il y a une division en volumes. Cela exclut l'existence de parties communes entre le local commercial et les autres lots de l'immeuble. Néanmoins vous évoquez des parties communes.

Si l'ensemble était soumis au statut de la copropriété, le problème s'énoncerait simplement et l'on saurait qui est responsable de quoi, qui doit agir et comment. Mais avec le montage que vous mentionnez, c'est plutôt obscur. Je ne vois pas comment le local commercial pourrait être indépendant du reste de l'immeuble. Cette division en volume est peut-être aberrante et donc illégale.

Est-ce que les conventions établies lors de la division de l'immeuble interdisent au propriétaire du local commercial à laisser celui-ci ouvert ? Sinon, je ne vois pas ce qu'on peut lui reprocher : son local n'étant pas inclus dans la copropriété, il n'a pas à protéger la construction voisine où vous habitez.

Par **Litote**, le 12/11/2019 à 12:33

Merci pour votre réponse.

Les parties communes que j'évoque sont celles des copropriétaires dont le rdc ne fait pas partie.

En effet la division en volume est assez tirée par les cheveux puisque nous partageons les memesmais d'après le géomètre que j'ai consulté c'est légal.

Il n'y en effet rien d'inscrit sur le règlement de copropriété. Cela dit le fait que ce soit ouvert constitue un trouble anormal du voisinage qui entraîne du bruit et du froid chez moi. Comment

faire cesser ce trouble ? Dois je faire constater par huissier?

Merci d'avance.

Par **nihilscio**, le **12/11/2019** à **13:11**

[quote]

Cela dit le fait que ce soit ouvert constitue un trouble anormal du voisinage qui entraîne du bruit et du froid chez moi.[/quote]

Vous pouvez tenter de le faire valoir, mais ce n'est pas gagné. En effet, ce n'est pas dans le local qu'on fait du bruit et ce n'est pas ce local qui refroidit le reste de l'immeuble. Vous subissez le bruit de la rue et la température environnante lesquels ne sont pas du fait du propriétaire du local.

Le trouble que vous subissez peut être constaté dans un acte d'huissier, mais ce ne me semble pas nécessaire. Tout moyen de preuve est recevable. Le problème est ailleurs. Il est dans la détermination des responsabilités. Or, du fait de la division en volume, il n'est pas évident que la copropriété dont vous faites partie doive le clos et le couvert du local commercial et, qu'en sens inverse, le propriétaire de ce local doive participer au maintien du clos et du couvert de l'immeuble en copropriété. Cette situation peu commune me semble résulter d'une interprétation contestable du premier article de la loi du 10 juillet 1965. Que dit le géomètre que vous avez consulté sur les droits et obligations réciproques de la copropriété et du propriétaire du local ?

Par **wolfram2**, le **13/11/2019** à **14:13**

Bonjour

Petite réflexion et question. Division en volume, d'accord, Mais le RdC ne serait-il pas syndicat secondaire d'une seule copro avec les étages ???? à vérifier sur l'état descriptif de division.

Si tel était le cas, des questions pourraient être posées à l'ordre du jour en AG sur les nuisances causées par le RdC.

Cordialement. Wolfram

Par **nihilscio**, le **13/11/2019** à **14:19**

Si un immeuble est divisé en volume, il ne peut constituer une copropriété.

De plus il ne peut exister de syndicat secondaire sur une partie seulement d'un bâtiment.