



Droit de passage tous usages desservant un lot à usage commercial

Par **pashamon**, le **18/09/2014** à **18:06**

Je suis propriétaire d'un local, décrit dans le règlement et dans l'état de division de copropriété comme étant à "usage commercial".
Le titre notarié, dans l'état de division et dans le règlement précise que ce lot que je détiens, bénéficie d'un droit de passage à tous usages.
Le lot est en effet situé en majeure partie sur une partie de terrain à usage exclusif privatif, dont l'un des accès, ne peut s'effectuer que par le porche d'accès situé en façade sur rue. Ce porche est commun d'ailleurs à tous les autres lots de la copropriété, qui accèdent aussi aux cages d'escaliers après avoir franchi ce porche d'accès.
Le syndic et la copropriété ont l'intention de mettre en place un portail électrique avec système de portier, qui va limiter la facilité d'accès à notre local à usage commercial, où par définition les clients (ainsi que les fournisseurs) doivent pouvoir accéder sans aucune contrainte.
Par cette mesure, le projet va rendre très incommode la disposition de droit de passage à tous usages.
Elle viendrait à faire exiger, c'est à dire à contraindre, par exemple les clients et fournisseurs, au mieux de ne se présenter qu'aux heures où la copro entend laisser l'accès par ce portail en usage libre, alors que le lot doit pouvoir être utilisé dans le respect des dispositions d'usages, il est vrai mais aussi et surtout en qualité de bien à usage commercial, c'est à dire aux horaires d'ouverture des commerces dans la ville de RENNES ;
Ce bien avait déjà été affecté à l'usage de PMU. Si par exemple le lot reprend cet usage commercial, et si le portail est en usage limité à certains horaires, les clients ne pourraient accéder librement au PMU le dimanche matin ;
de même s'il s'installe dans le local une mini supérette, on voit mal comment le droit de passage à tous usages pourraient s'exercer normalement, si à certains horaires, l'entrée n'est pas libre. Cela contraindrait le professionnel tenant le fonds de commerce à avoir une personne à ouvrir l'accès à chaque instant.
De même en cas de restaurant, qui ferme souvent assez tard, si un restaurant veut s'installer là, il faudrait demander l'autorisation d'entrer à une heure un peu tardive de début de soirée et être

au pied du dispositif à chaque instant pour actionner l'entrée au portail.
Et pourquoi ce ne serait pas un débit de boissons dans les locaux, s'il respecte la réglementation ? puisque ce n'est pas exclu par le règlement de copropriété ?
je pense que dans tous les cas, la mise en place d'un portail limitant le droit de passage à tous usages, sera de nature dans notre cas à rendre beaucoup plus incommode l'utilisation de ce droit de passage à tous usages, par rapport à la situation où le portail n'existait pas. Cela risque de faire perdre de la valeur aux locaux, pour cette raison, et de toute façon de créer des préjudices financiers importants à ceux qui s'étant appropriés ce bien se trouveraient confrontés à cette situation.
Pouvez vous m'éclairer ? Puis je m'opposer à ce projet ? et si oui pourquoi selon vous ? Existe t il des arguments que je n'aurais pas évoqués qui seraient en ma faveur ?
Et comment m'opposer à ce projet, matériellement. Remerciement pour votre attention et votre réponse appropriée, dès que possible.

Par **alterego**, le 20/09/2014 à 15:40

Bonjour,
Ne pensez-vous pas qu'il y ait d'autres commerces moins "casse bonbons" à créer dans une copropriété que ceux que vous prenez en exemple ?
Par ailleurs, vous écrivez **"le lot est en effet situé en majeure partie sur une partie de terrain à usage exclusif privatif, [fluo]dont l'un des accès[/fluo], ne peut s'effectuer que par le porche d'accès situé en façade sur rue"**
Puisqu'il y a d'autres accès permettant de se rendre à votre local sans engendrer trop de nuisances à la copropriété pourquoi ne pas les utiliser pour le passage de la clientèle ?
Si contraintes il y a et il y en aura, la victime de celles-ci et des multiples nuisances qu'elles ne manqueront pas de générer sera la copropriété mais certainement pas le commerce.
Cordialement

Par **pashamon**, le 20/09/2014 à 16:17

votre réponse ne semble pas très aimable. En outre, vous ne voyez assez naïvement la question que sous l'angle de "l'usage piétonnier".
TOUS USAGES cela veut bien dire TOUS USAGES n'est ce pas ?
Alors si j'ai posé cette question, c'est qu'il n'existe aucun autre accès ou passage que celui évoqué pour les véhicules.
Ensuite, concernant la nature des activités à laisser s'installer là, je ne vois pas qu'il y ait lieu à restreindre le choix, alors que, à l'origine, la copropriété a été créée ainsi : sans aucune interdiction pour la nature de l'activité à installer dans ce local -sauf bien évidemment, celles qui seraient légales, cela va de soi-
Ont déjà été installés dans ce local à usage commercial, un magasin de vinaigres, une école de danses, mais aussi un P M U etc !
na vous lire
ni

Par **alterego**, le 21/09/2014 à 10:23

Bonjour,
Me mettant autant à la place du propriétaire que de la copropriété, ne voyez aucune inamabilité dans ma réponse.
Aucune restriction n'étant mentionnée, "tous usages" veut bien dire ce que ça veut dire mais ne veut pas dire avec nuisances.
Ayant lu **"dont l'un des accès, ne peut s'effectuer que par le porche d'accès situé en façade sur rue"**, je n'ai pu qu'interpréter qu'il y avait d'autres accès et moins bien votre question, d'autant plus que

vous citez des activités générant généralement des nuisances.
Aucune restriction n'étant stipulée dans le Règlement de Copropriété, libre à vous de louer le local à qui bon vous semble.
Pour un débit de boisson, c'est un de vos exemples, peut se poser la question des zones protégées relatives à certaines distances.
Propriétaire, à vous de veiller, selon l'activité de votre locataire à ce que celle-ci soit le moins possible génératrice de nuisances à la copropriété.
Quoique je pense que vous le savez, permettez-moi de rappeler que **"si l'auteur des nuisances est responsable des troubles qu'il cause au voisinage, le propriétaire dûment informé de celles engendrées par son locataire doit engager certaines démarches auprès du fauteur de troubles. A défaut de réaction de sa part, sa responsabilité peut aussi être engagée"**.
Cordialement

Par **aguesseau**, le **21/09/2014 à 10:43**

bjr,
souvent le RC précise les conditions d'utilisation des locaux commerciaux qui ne doivent pas occasionner de nuisances aux résidents de la copropriété (odeurs, fumées, bruits).
par contre la fermeture de l'accès à votre local ne peut pas se faire dans n'importe quelles conditions, en particulier la fermeture doit être compatible avec le fonctionnement du commerce.
l'article 26 de la loi de 1965 sur la copropriété est claire:
" Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :
.....
) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;".
cdt