

18<sup>e</sup>  
MAIRIE



# LE GUIDE PRATIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Pour une bonne cohabitation avec les cafés et restaurants de son immeuble

réalisé en collaboration avec l'ARC



# EDITOS

Avec plus de 200 000 habitants, le 18<sup>e</sup> est le 2<sup>e</sup> arrondissement le plus grand de Paris. Il comprend de très nombreuses copropriétés qui, pour beaucoup, s'ouvrent sur la rue grâce à leur pied d'immeuble et le commerce qui l'occupe.

Cette cohabitation entre immeubles d'habitation et commerces en rez-de-chaussée est une grande richesse pour notre ville. Elle rend possible le dynamisme et surtout la diversité commerciale, permet d'y mêler les usages qui animent nos quartiers et contribuent à leur attractivité. Paris ne serait sans aucun doute pas Paris sans ses commerces, ses restaurants, ses lieux de vie.

Parfois, heureusement assez rarement, la présence de certains de ces commerces peut entraîner des situations conflictuelles, voire nuire à la qualité de vie dans un quartier. Dans ces situations, chacun doit pouvoir se rappeler les droits et les devoirs qui lui incombent, les règles de base de la vie en société, mais aussi le droit et les règles administratives plus locales définies dans des documents d'urbanisme ou les règlements de copropriétés.

Voilà pourquoi, avec l'expertise de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), nous avons conçu ce guide, qui vise à donner des clés aux habitants pour que la présence d'un commerce en rez-de-chaussée contribue au bon fonctionnement de l'immeuble et à l'attractivité de nos quartiers. Ce guide répond donc à des questions pratiques simples (compteurs d'eau, bacs à ordures), encourage le dialogue et privilégie les solutions à l'amiable en cas de litige.

Je vous souhaite d'en faire bon usage !

**Eric LEJOINDRE, maire du 18<sup>e</sup>**

La vie en copropriété impose le respect de plusieurs règles impératives permettant de garantir non seulement un bon fonctionnement des immeubles mais aussi une entente entre les différents occupants qui la compose qu'ils soient copropriétaires, locataires ou encore gardiens d'immeuble. Bien souvent, ces derniers oublient qu'en parallèle des textes légaux et réglementaires existe « le règlement de copropriété ».

Les copropriétaires sont tenus de respecter ses clauses à défaut d'engager leur responsabilité. Les litiges dans les immeubles collectifs surtout lorsqu'il s'agit de « copropriétaires-commerçants » trouvent souvent leur source dans la méconnaissance de l'ensemble de ces textes créant alors un dialogue de sourds entre les différents acteurs.

Favoriser le dialogue en faisant intervenir une personne neutre et étrangère au litige, plutôt que d'engager directement une action judiciaire. Les membres du conseil syndical peuvent souvent être des médiateurs efficaces.

C'est dans ce cadre que nous avons participé à l'écriture de ce guide, afin de permettre une « bonne cohabitation avec les cafés et restaurants de votre immeuble ».

Bonne lecture !

**Emile HAGÈGE, directeur de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC)**

# SOMMAIRE

## Quel type de commerces dans mon immeuble ?

Peut-on exercer toute activité commerciale dans une copropriété ? .....4

Peut-on interdire dans son règlement de copropriété les activités de commerce de débit de boisson, de bouche ou de restauration ? .....5

## Cohabiter avec un commerce de débit de boisson, de bouche ou de restauration

Gestion des déchets des commerces .....6

Consommation d'eau .....7

Des travaux conformes .....8

## Comment agir en cas de nuisances causées par un commerce de débit de boisson, de bouche ou de restauration

Qui est responsable des nuisances ? .....9

Privilégier les solutions amiables .....10

Lancer une procédure .....11

# PRINCIPE GÉNÉRAL

C'est le règlement de votre copropriété qui régit les droits et devoirs de chacun, copropriétaires, occupants et bailleurs, comme locataires. Il a une valeur contractuelle et s'impose à tous.

# QUEL TYPE DE COMMERCES DANS MON IMMEUBLE ?



## Peut-on exercer toute activité commerciale dans une copropriété ?

> Tout dépend de votre règlement de copropriété.

Un immeuble peut avoir deux types de destination :

- Il peut prévoir une **clause d'habitation bourgeoise exclusive**. Dans ce cas, tout autre usage que l'habitation est exclu.
- Lorsque le règlement de copropriété se réfère simplement à une **habitation bourgeoise sans exclusivité** (dit **usage mixte**), celui-ci permet l'exercice d'une activité professionnelle.



### CONTACT :

- l'ARC : uniquement pour les adhérents, plus d'infos ci-dessous

## L'Association des Responsables de Copropriété (ARC)

Créé en 1987, l'ARC est une association de loi 1901 composée de plus de 50 salariés travaillant au service de plus de 10 000 copropriétés adhérentes. Nos objectifs : informer, former, assister et représenter les copropriétaires.

L'adhésion offre accès à :

- des formations et consultations sur rendez-vous pour tous sujets (droit de la copropriété, gardien, ascenseurs, etc.)
- une assistance permanente par téléphone ou mail
- au groupement d'achat de l'ARC
- un accompagnement spécial à la maîtrise des charges
- une bibliothèque en ligne de plus de 50 guides gratuits.

Vous pouvez adhérer en tant que personnel individuel et/ou moral, au nom du conseil syndical ou en tant que syndic bénévole.

Pour toutes informations complémentaires : [www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)



## Peut-on interdire dans son règlement de copropriété les activités de commerce de débit de boisson, de bouche ou de restauration ?

> Il est possible d'interdire dans son règlement de copropriété des activités expressément désignées et/ou d'interdire toute activité qui générerait des nuisances. Attention, les deux options n'ont pas les mêmes effets !

### INTERDICTION D'ACTIVITÉS GÉNÉRATRICES DE NUISANCES

**Exemple •** « interdiction de toute activité gênante par le bruit ou l'odeur » ; « interdiction des commerces qui par leur nature, le bruit, les trépidations, les odeurs seraient de nature à nuire au standing de l'immeuble, ou à apporter une gêne quelconque à ses habitants »

Dans ce cas, l'interdiction n'empêche pas en amont l'installation de certaines activités, et notamment celles de débit de boisson ou de bouche car il n'existe pas de présomption de nuisance. Ainsi, en dépit des restrictions formulées dans le règlement de copropriété, l'ouverture d'un restaurant demeure en soi conforme au règlement. C'est après, dans le cadre de son exploitation, que le restaurant pourrait contrevenir au règlement en générant des nuisances.

### CONTACT :

- l'ARC : uniquement pour les adhérents, plus d'infos page 4

### ACTIVITÉS EXPRESSÉMENT DÉSIGNÉES

**Exemple •** « interdiction de commerces de débit de boisson » ; « autorisation seulement pour les bureaux »]

Pour les activités non interdites expressément, la tendance de la jurisprudence est d'admettre l'exercice d'activités ne présentant pas plus de gênes pour les copropriétaires que celles autorisées.



# COHABITER AVEC UN COMMERCE DE DÉBIT DE BOISSON, DE BOUCHE OU DE RESTAURATION



**Gestion des déchets des commerces :** peuvent-ils utiliser les poubelles de la copropriété et/ou stocker leurs conteneurs dans les parties communes ?

> Oui, dans les deux cas par effet du principe d'égalité entre copropriétaires mais sous certaines conditions

**L'assemblée ne peut pas interdire à un copropriétaire**, un restaurateur en l'espèce, d'entreposer ses conteneurs de déchets à l'endroit affecté à cet usage au prétexte qu'ils l'encombrent<sup>1</sup>.

**De plus, les déchets produits par les activités de restauration constituent dans leur majorité des ordures ménagères** (alimentaires, conditionnement et emballage) et sont donc collectées par les pouvoirs publics. Les commerçants n'ont donc aucune obligation d'utiliser des containers qui leur sont propres. Seuls l'installation et l'entretien d'un séparateur à graisses ainsi que l'enlèvement par

un prestataire spécialisé des huiles alimentaires usagées sont obligatoires.

**Si la copropriété ne possède pas assez de containers pour absorber la quantité de déchets produite, les copropriétaires, le syndic ou bien encore le(s) gardien(s) peuvent contacter le service de la propreté de l'arrondissement pour demander des bacs.**



## CONTACT

• Le service propreté de la Ville de Paris, division du 18<sup>e</sup> : 01 53 09 22 60

<sup>1</sup> • Cour de cassation, arrêt de principe en date du 11 mars 2009 rendu au visa des articles 4 et 9 de la loi du 10 juillet 1965



**Consommation d'eau :** comment répartir l'eau consommée dans la copropriété de façon équitable ?

> L'installation de compteurs divisionnaires d'eau ou l'individualisation des contrats d'eau permet une répartition des charges conforme à la consommation réelle de chacun.

## RAPPEL

—  
La consommation d'eau en copropriété peut être facturée de trois façons :

- 1 • Répartition selon le nombre de tantièmes de chaque lot (chaque copropriétaire paye à la copropriété un montant proportionnel à la taille de son logement)
- 2 • Installation de compteurs divisionnaires (chaque copropriétaire paye à la copropriété sa propre consommation d'eau)
- 3 • Individualisation des contrats d'eau (l'eau ne fait plus partie des charges de la copropriété et chaque occupant paye sa consommation d'eau directement au fournisseur).

La décision de poser un compteur d'eau ou d'individualiser un contrat d'eau se prend en Assemblée Générale respectivement à la majorité 25-1 et 25 de la loi de juillet 1965.

**Il est possible de faire voter la pose de compteurs divisionnaires ou l'individualisation des contrats d'eau des seuls commerces.**

Cela permettra d'éviter que la surconsommation générale, imputable en grande majorité, si ce n'est en totalité au(x) seul(s) commerçant(s), ne soit payée par l'ensemble des copropriétaires : dans un petit immeuble, la part de consommation d'eau des commerces peut atteindre 50%.

## CONTACTS

• Eau de Paris : 09 74 50 65 07  
• Votre syndic



## Des travaux conformes : comment contrôler l'aménagement des commerces dans l'immeuble ?

> L'assemblée générale doit autoriser chaque type de travaux affectant les parties communes, l'aspect extérieur ou l'harmonie de l'immeuble. Les copropriétaires ou le Syndic peuvent alerter les autorités lorsque sa sécurité est menacée.

Les travaux permettant une exploitation conforme à la législation du commerce doivent être préalablement autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires **dès lors qu'ils affectent les parties communes** (ex : installation d'une porte coupe-feu) **et/ou l'aspect extérieur de la copropriété** (ex : pose d'un extracteur, d'une climatisation). Le vote s'effectue à la majorité de l'article 25-1.

L'autorisation de l'Assemblée Générale doit systématiquement être assortie de la notification de l'avis de la commission de sécurité et du contrôle de la conformité des travaux par un bureau d'études choisi par le syndicat des copropriétaires.

**Si les travaux ont été ou sont réalisés sans autorisation de l'Assemblée Générale, le Syndic peut obtenir qu'ils soient interrompus et/ou faire ordonner la démolition des ouvrages réalisés au besoin sous astreinte, et ce même si aucun préjudice envers le syndicat des copropriétaires n'est prouvé.**

**Cas spécifique de la devanture des commerces** : En ce qui concerne la devanture du commerce, elle demeure soumise à une réglementation précise. Tous travaux de modification d'aspect ou installations de nouvelles devantures nécessitent au moins le dépôt d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de Paris. Tout copropriétaire ou le Syndic peut alerter la Direction de l'Urbanisme en cas de difficulté.

Enfin, si les travaux ou les aménagements du commerce sont de nature à menacer la sécurité des installations communes de l'immeuble, le Syndic ou tout copropriétaire peut faire un signalement auprès du Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris.

### CONTACTS

- La Direction de l'Urbanisme, instructeur chargé de l'instruction ou de la faisabilité d'une demande d'autorisation d'urbanisme (secteur 18<sup>e</sup>) : 01 42 76 36 30
- Le Service Technique de l'Habitat : 17, Bd Morlan - 75181 Paris CEDEX 04
- Votre Syndic

# COMMENT AGIR EN CAS DE NUISANCES CAUSÉES PAR UN COMMERCE DE DÉBIT DE BOISSON, DE BOUCHE OU DE RESTAURATION



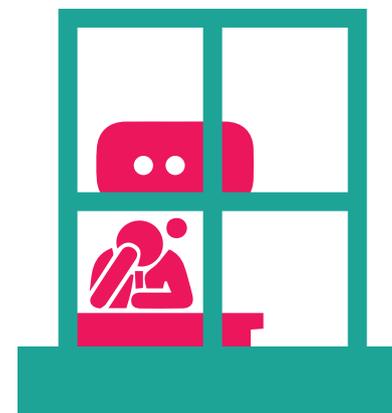
## Qui est responsable des nuisances : le locataire ou le copropriétaire bailleur ?

> Copropriétaire bailleur

**Le copropriétaire bailleur est responsable dans tous les cas.** Le copropriétaire bailleur ne peut se contenter de transmettre au locataire les réclamations du syndicat des copropriétaires. Il doit donc prendre toutes mesures pour faire cesser les infractions, sans se contenter d'une simple mise en demeure !

Inversement, le syndicat des copropriétaires n'a aucun droit de regard sur le locataire choisi par le copropriétaire si le règlement de copropriété ne le mentionne pas.

**NB** • Il est possible, dans certaines conditions, d'agir en justice directement à l'encontre du locataire et d'engager directement sa responsabilité.



### CONTACTS

- Votre Syndic
- L'avocat de votre copropriété



## Privilégier les solutions amiables

Les procédures judiciaires sont souvent longues et coûteuses pour le syndicat des copropriétaires, d'autant qu'en matière de nuisances elles impliquent dans la plupart des cas des constats en amont et une expertise judiciaire contradictoire devant prouver la réalité des nuisances provoquées; preuves souvent difficiles à obtenir.

**Ainsi, dans tous les cas, les solutions à l'amiable doivent être toujours privilégiées dans un premier temps.** Quelques conseils et pistes d'action pour trouver une solution amiable :

- 1• Proposer au commerçant des pistes d'amélioration et trouvez un compromis :  
**nuisances sonores** : proposer le rangement de la terrasse avant l'heure légale de fermeture, apposer des patins sur le mobilier, ne plus servir de boissons une demie heure avant la fermeture, embaucher un vigile pour maîtriser les flux de clientèle (notamment des fumeurs aux abords de l'établissement), mettre à disposition un numéro de contact, mettre en place une meilleure sensibilisation de la clientèle par affichage.  
**nuisances olfactives** : suggérer un réaménagement des locaux (ex : bac à graisses) ; réaménagement des parties communes pour permettre une meilleure gestion des déchets du local commercial.

- 2• Signaler vos difficultés à votre mairie d'arrondissement : la Ville de Paris a mis en place un Conseil de la nuit qui compte dans chaque mairie un élu référent sur les questions de la vie nocturne. A l'aide des partenaires de la Ville de Paris qui siègent au Conseil de la Nuit (Pierrots de la nuit, Collectif Vivre Paris, Culture Bars Bars, les syndicats professionnels, la Préfecture de police notamment), cet élu référent peut vous accompagner dans la recherche d'une issue amiable.

- 3• Saisine du Conciliateur de justice du Tribunal d'instance de votre arrondissement, qui a pour mission de permettre le règlement à l'amiable des différends qui lui sont soumis. Il est chargé d'instaurer un dialogue entre les parties pour qu'elles trouvent la meilleure solution à leur litige, qu'elles soient personnes physiques ou morales.



### CONTACTS

- Conciliateur de justice du tribunal d'instance : 01 40 46 76 60
- Mairie du 18<sup>e</sup> : mairie18@paris.fr



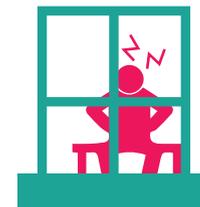
## Lancer une procédure

À défaut d'issue amiable, le syndicat des copropriétaires peut lancer une procédure judiciaire pour faire cesser les troubles.

Le lancement de la procédure doit être voté en assemblée générale à la majorité 24 ; à défaut le syndic ne pourra que procéder à de simples mises en demeure. Ce moyen d'action n'exclut cependant pas la possibilité pour les copropriétaires d'agir individuellement.

**Attention** : les troubles de jouissance invoqués doivent être réels. Si les copropriétaires s'opposaient sans motif valable à l'exercice d'une activité déterminée, ils engageraient leur responsabilité dans la mesure du préjudice causé.

**Focus sur les nuisances sonores** : Tout copropriétaire individuellement ou le syndicat des copropriétaires peut porter plainte auprès de la Préfecture de Police (bureau des actions contre les nuisances) ou bien du Commissariat territorialement compétent. À la suite de la plainte, un inspecteur de salubrité du bureau des actions contre les nuisances et/ou un agent du commissariat effectuent une enquête visant à constater les nuisances invoquées et la conformité de l'établissement à la réglementation applicable en matière d'hygiène, de travail ou de détention de licence. Le constat des niveaux sonores nécessite de procéder à des mesures acoustiques.



**Penser aux terrasses et étalages !** Les terrasses et les étalages des commerces de débit de boisson, de bouche et de restauration peuvent être source de nuisances sonores alors que leur autorisation est très encadrée. Ils peuvent être retirés en cas de non respect des délimitations ou de trouble à l'ordre public. Ainsi, le règlement parisien des terrasses et des étalages dispose que « l'installation doit être exploitée conformément aux dispositions réglementaires en matière d'hygiène (nuisances olfactives...) et d'ordre public. (...) ». En cas de doute, consulter sur le site de la Ville de Paris, [www.paris.fr](http://www.paris.fr), la carte interactive des terrasses autorisées à Paris (voir aussi <http://bit.ly/2yHBryp>).

À défaut, vous pouvez vous rendre à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris. Si la terrasse n'est pas autorisée et/ou ne respecte pas ses délimitations et/ou trouble l'ordre public, tout copropriétaire ou le Syndic peut informer la mairie d'arrondissement et/ou la Direction de l'Urbanisme.

### CONTACTS

- Commissariat du 18<sup>e</sup> : 01 53 41 50 00
- La Direction de l'Urbanisme, inspecteur chargé de l'instruction ou de la faisabilité d'une demande d'occupation du domaine public [secteur 18<sup>e</sup>] : 01 42 76 23 05

# CONTACTS UTILES

## **Mairie du 18<sup>e</sup>**

mairie18@paris.fr

## **Service propreté de la Ville de Paris, division de propreté 18<sup>e</sup>**

01 53 09 22 60

17 bis, rue Joseph Demaistre

## **Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris**

> Instructeur chargé de l'instruction ou de la faisabilité d'une demande d'autorisation d'urbanisme, secteur 18<sup>e</sup> :

01 42 76 36 30

> Inspecteur chargé de l'instruction ou de la faisabilité d'une demande d'occupation du domaine public, secteur 18<sup>e</sup> :

01 42 76 23 05

## **Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, Service Technique de l'Habitat**

17, boulevard Morland – 75181 Paris Cedex 04

## **Eau de Paris**

09 74 50 65 07

19, rue Neuve-Tolbiac - CS61373 – 752014 Paris Cedex 13

## **Association des Responsables de Copropriétés (ARC)**

01 40 30 12 82 / [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr)

[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

29, rue Joseph Python - 75020 Paris

## **Conciliateur de justice du tribunal d'instance**

01 40 46 76 60

## **Commissariat 18<sup>e</sup>**

01 53 41 50 00