Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Local commercial à usage de bureaux

Par Bou

Bonjour,

J'ai acquis un bien immobilier un local commercial dans un immeuble à usage mixte.
Sur le règlement de copropriété et acte notarié, il est indiqué local commercial à usage de bureaux.

Le syndic après la vente me dit que je ne peux faire que des bureaux car c'est un local de bureaux et le notaire me dit que la destination est bien un local commercial et qu' en ce sens je peux y installer d'autres activités que bureaux.

Donc pour nous nous pouvons installer une activité commerciale c'est à dire accueillant du public, salon de tatouage, salon de thé, épicerie...

j aimerai avoir une confirmation
Pouvez-vous nous confirmer que nous nous pouvons installer une autre activité commerciale que bureaux ? Le syndic de copro peut il nous empêcher ?

Par avance nous vous remercions pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour
La réponse est dans le règlement de copropriété !
Et sans autre précision, il faudra éventuellement une autorisation de l'AG pour une mise aux normes ERP.
Voyez aussi si les activités libérales sont autorisées.
L'accueil de public, les livraisons occasionnant plus de nuisances que des bureaux, il est important d'avoir une certitude.
Sinon vous devriez dédommager le locataire qui ne pourra pas exercer.

Le syndic n'autorise ni interdit. C'est l'AG des copropriétaires qui vote une autorisation... ou pas.

Par Bou

Merci pour votre retour

Je ne suis pas sûre de comprendre votre réponse.
Si la destination est local commercial à usage de bureaux. Certes il est indiqué à usage de bureaux mais qu'est ce que cela veut dire ?

La destination est bien local commercial et non local professionnel ou de bureaux.

Je ne vois pas en quoi je ne peux pas le louer pour faire une activité commerciale autres que bureaux.
Surtout qu'avant il y avait une agence d'intérim qui recevait bien du public.

Merci

Par yapasdequoi

Ma réponse est pourtant claire.
Je reformule :
Lisez le règlement de copropriété.

Par Bou

Je l'ai bien lu,
il n'y a aucune restriction, pas d'énumération des activités possibles.

Par yapasdequoi

Pourtant "usage de bureaux" est assez précis...

Une supérette n'est pas un bureau
Une agence d'intérim est un bureau.
Bref c'est vous qui devez réfléchir avant d'accepter "tout commerce"

Et si vous passez outre, vous risquez de devoir indemniser un locataire qui exercerait autrement que des activités de "bureau"

Par Nihilscio

Bonjour,

Les mots « local commercial à usage de bureaux » me laissent perplexes. Est-la la formule exacte contenue dans le règlement de copropriété ? Le règlement de copropriété prime sur l'état descriptif de division. N'y a-t-il rien d'autre qui permettrait de discerner ce qui est autorisé de ce qui est interdit, non seulement dans le texte du règlement de copropriété mais également dans la configuration des lieux, notamment en ce qui concerne l'accès : entrée dans le local indépendante ou non, présence d'un vitrine etc ?

Dans le doute vous pourriez consulter un avocat.

Le droit en la matière est le I de l'article 8 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Son interprétation n'est pas aisée. D'un côté l'usage d'une partie privative est prescrit par le règlement de copropriété mais d'un autre côté tout usage est autorisé tant que qu'il n'est pas contraire à la destination de l'immeuble laquelle est déterminée par l'usage qui est fait des parties privatives.

Par yapasdequoi

Il reste toujours la mise aux normes : un salon de thé doit cuisiner ce qui impose des évacuations conformes.
Il faut des issues de secours... idem
Et aussi la gestion des déchets.
Toute activité a ses contraintes.

Par Nihilscio

Sur un autre forum où est posée la même question, j'ai lu qu'il fallait comprendre "usage de bureau" par absence de marchandises stockées. Ce pourrait etre la bonne interprétation. Des activités commerciales pourraient être exercées dans le local avec accès de la clientèle mais sans échange de marchandises ce qui exclurait les boutiques ou activités de restauration. Ne pourraient y être installées que des agences immobilières, d'assurances, d'intérim etc qui ne rendent que des prestations administratives ou intellectuelles. Ce serait très restrictif.

Toutefois, il faut tenir compte de la configuration des lieux. Si le local en question a été aménagé lors de la construction de l'immeuble comme une boutique, on ne peut l'assimiler à un appartement qui pourrait servir par exemple à un cabinet d'avocats mais où la vente de marchandise et plus encore la restauration serait évidemment exclues.