Activités installées dans un immeuble d'habitations

Si l'activité est installée dans un immeuble d'habitations, elle doit être conforme au règlement de copropriété et autorisée par l'ensemble des copropriétaires.

Si l'installation du commerce nécessite d'importants travaux, le syndic doit donner son accord après avis de l'architecte.

Par ailleurs, l' article 1728 du code civil impose au locataire, entre autres obligations, celle de ne pas gêner les habitants de l'immeuble et de ne pas réserver à son appartement une destination autre que celle d'habitation. Le non respect de cette obligation peut conduire le bailleur à ne pas renouveler le contrat de location ou demander à la justice sa résolution.

Arrêtés municipaux et préfectoraux

Les pouvoirs de police du maire ou du préfet peuvent être utilisés, non seulement pour édicter un règlement permanent, mais aussi pour réglementer ou interdire une activité individuelle bruyante.

Les arrêtés municipaux ne peuvent pas être moins restrictifs que ceux de l'autorité supérieure : un maire ne peut pas autoriser un établissement de nuit à fermer plus tard que l'heure fixée par le préfet pour l'ensemble du département, sauf dérogations pour des manifestations exceptionnelles (fête de la musique, fête nationale, fête de la commune, ...).

Le préfet ou le maire ne peuvent, dans l'exercice de leurs pouvoirs de police, attenter aux libertés inscrites dans la Constitution ni aller à l'encontre d'un texte de portée nationale.

Exemple : interdiction de la vente entre 22 h et 6 h du matin, pour une boulangerie-croissanterie

Par un arrêté municipal, le maire d'une commune a interdit la vente, de 22 heures à 6 heures du matin, à une boulangerie-croissanterie, en vue de lutter contre le bruit provoqué par l'afflux des clients au cours de la nuit. Même si la vente des produits de la boulangerie n'était pas directement à l'origine des nuisances sonores, il a été considéré qu'aucun texte ni principe ne s'opposait à ce que le maire prît une mesure d'interdiction à l'égard d'une activité qui, sans être en elle-même contraire à la tranquillité publique, était à la source des troubles que la loi lui fait obligation de réprimer. Considérant qu'aucune mesure moins contraignante ne pouvait empêcher les bruits troublant le repos des habitants, le maire n'a pas porté une atteinte illégale

à la liberté du commerce et de l'industrie. (Conseil d'Etat, 7 juillet 1993, n° 139329)

Cas particulier des débits de boisson

L'article L3332-15 du code de la santé publique prévoit qu'un arrêté préfectoral puisse ordonner la fermeture des débits de boissons et des restaurants pour une durée n'excédant pas six mois, soit à la suite d'une infraction aux lois et règlements relatifs à ces établissements, soit en vue de préserver l'ordre, la santé ou la moralité publics.

Fêtes foraines, foires commerciales

Dans le cas des fêtes foraines et manifestations commerciales, le maire peut déroger à la règle générale de l'interdiction de sonorisation de la voie publique et octroyer des dérogations à condition que celles-ci restent l'exception et qu'elles soient assorties de prescriptions visant à réduire les nuisances occasionnées aux riverains.