

Les modalités d'accès et de fermeture d'un immeuble en copropriété

Fiche pratique publié le 14/01/2019, vu 1188 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

Dans un immeuble en copropriété la fermeture de la porte d'entrée tend à se généraliser. La loi du 13 juillet 2006 relative à la sécurité anti-infraction des immeubles a pris de nouvelles dispositions concernant la majorité applicable aux décisions relatives à la fermeture de l'immeuble. Puis, une loi du 5 mars 2007 est venue préciser les modalités de fermeture totale de l'immeuble lorsqu'il existe une activité professionnelle autorisée par le règlement de copropriété.

La majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est nécessaire pour décider de la fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble.

Toutes les voix doivent être prises en compte y compris celles des copropriétaires absents et non représentés à l'assemblée (défaillants) et des abstentionnistes.

De plus, les copropriétaires peuvent décider, à cette même majorité, de s'équiper d'un système de fermeture (digicode, interphone...).

La majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (majorité des copropriétaires présents ou représentés) concerne les travaux de maintenance du système de fermeture ainsi que les travaux de réparation.

La majorité de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est requise pour statuer sur les modalités des jours et des heures d'ouverture lorsqu'une activité autorisée a lieu au sein de la copropriété et qu'il n'existe pas de système d'ouverture à distance.

Il s'agit de la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) représentant au moins les deux tiers des voix.

Un copropriétaire possédant plusieurs lots est compté pour une seule personne.

En pratique, c'est une majorité difficile à obtenir surtout si les absents n'ont pas laissé de pouvoirs.

Enfin, en cas d'erreur de majorité, le copropriétaire opposant ou défaillant doit contester la décision de l'assemblée générale dans les deux mois de la notification par le syndic (article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Cette disposition ne concerne donc pas l'interphone qui relève de la seule majorité de l'article 25.

En revanche lorsqu'un système de fermeture, tel le digicode, ne permet pas l'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, il est donc nécessaire que les modalités d'ouverture soient décidées à cette double majorité de l'article 26, qui consiste à obtenir le vote de la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix.

Cette nouvelle disposition de la loi du 5 mars 2007 entraîne une contrainte puisqu'il convient de voter selon cette majorité de l'article 26 à chaque Assemblée Générale pour fixer ou confirmer les jours et les horaires d'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble.

Dans les immeubles mixtes, la décision de fermeture de l'immeuble doit être compatible avec l'exercice d'activités commerciales ou professionnelles autorisées par le règlement de copropriété. Ainsi, si l'on ne peut ouvrir à distance la porte du hall d'un immeuble ou une activité libérale est

exercée, le syndic doit faire fixer, en assemblée générale, les modalités d'ouverture appropriées.

Quid si l'assemblée générale refuse de laisser l'immeuble ouvert aux jours et heures de l'exercice d'un copropriétaire profession libérale ? Ce dernier peut saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dans les deux mois à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale.

A ce sujet, il a été jugé qu'une résolution adoptée par une Assemblée Générale de copropriété décidant la fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble 24 h / 24 et 7 jours / 7, et dont l'ouverture n'était possible que par l'utilisation d'un digicode, était incompatible avec l'exercice d'une activité professionnelle autorisée par le règlement de copropriété.

Cette décision a donc été annulée puisque l'Assemblée Générale devait prévoir des jours et des heures d'ouverture compatibles avec l'exercice professionnel du médecin (TGI de PARIS, 8ème Chambre, 9 mars 2011).

Source : <https://copropriete.ooreka.fr/astuce/voir/608687/f...>

Retrouvez d'autres articles sur notre [blog](#)