

LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ PEUT-IL FERMER L'ACCÈS D'UN IMMEUBLE OÙ EXERCE UNE PROFESSION LIBÉRALE ?

Fiche pratique publié le 11/03/2021, vu 8419 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Nombreux sont les litiges relatifs à la fermeture des copropriétés dans lesquelles exercent des professions libérales ou des activités commerciales.

Les litiges relatifs à la fermeture des copropriétés dans lesquelles exercent des professions libérales ou des activités commerciales nécessitent de concilier des intérêts contradictoires : sécurité pour les titulaires d'un lot à usage d'habitation et d'emplacements de stationnement ; liberté d'aller et venir et accessibilité de la clientèle pour l'exploitation d'activité libérale commerciale ou artisanale.

Les règles sont les suivantes.

La fermeture d'une copropriété relève d'une **décision d'assemblée générale** à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25-n de la loi du 10 juillet 1965).

Si aucune décision n'a été votée en assemblée générale, le syndic n'a pas le droit de procéder à la fermeture du bâtiment.

Dans ces conditions, tout copropriétaire peut exiger du syndic le rétablissement de l'accès à ce bâtiment, tant que l'assemblée générale de copropriété n'aura pas statué.

En revanche, si le système de fermeture voté, tel le digicode, ne permet pas d'ouvrir à distance la porte du hall d'un immeuble où une activité libérale ou commerciale est exercée, la copropriété est dans l'**obligation de permettre un libre accès** à l'immeuble pour les clients pendant leurs heures d'ouverture.

Ainsi, le syndic devra faire voter à *chaque assemblée générale* **les modalités d'ouverture appropriées en prévoyant les jours et des heures d'ouverture.**

[Depuis le 1er juin 2020, ce vote intervient à la majorité de l'article 25 au lieu de la double majorité de l'article 26.](#)

A ce sujet, une décision de fermeture permanente d'un double portail en bois plein d'un immeuble a été annulée comme constituant un abus de majorité dans la mesure où elle est inconciliable avec la préservation des intérêts des lots à destination commerciale ou artisanale alors que, par ailleurs, la sécurité des personnes et de leurs biens est sauvegardée d'une part par la disposition des lieux, ensuite par le dispositif de fermeture du bâtiment qui interdit l'accès aux étrangers. ([CA Toulouse, 17 avril 2001, 1999/04533](#))

En pratique : un **recours est possible** à la condition que le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble soit saisi dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision refusant de laisser la porte d'entrée de l'immeuble ouverte.

Le copropriétaire concerné ne peut saisir le Tribunal Judiciaire que par l'intermédiaire d'un avocat.

[Me Michèle BARALE](#)