



## Commerçant dans une résidence

Par **JulieAB**, le **25/02/2025 à 12:59**

J'exerce une activité dans un commerce se trouvant dans une résidence (soins esthétiques).

Lors de la signature de mon bail commercial, la résidence était ouverte. L'année suivante un portail a été posé, fermé uniquement le soir et le dimanche.

J'apprends qu'à la prochaine assemblée générale (mars), il y a en demande de vote la fermeture définitive de ce portail, ne laissant qu'un passage piéton.

Il ne reste que très peu de commerces dans cette résidence mais nous serons tous impactés (coiffeuse, kiné, dentiste ...) et notre clientèle est parfois à mobilité réduite.

L'argument principal du conseil syndical est le stationnement anarchique lors de la sortie d'école, école présente à côté de la résidence.

Sommes nous dans notre droit de s'opposer à ce vote ? Mon commerce existe depuis décembre 2007, le dentiste est encore plus ancien.

Peut-on seulement leur proposer un accord en fermeture de 8h à 9h et de 16h à 17h (par exemple) ?

Merci

Par **Lingénu**, le **25/02/2025 à 15:48**

Bonjour,

C'est difficile à dire.

La décision est peut-être abusive si les résidents et plus particulièrement les commerçants ont droit au libre accès des véhicules dans l'enceinte de la résidence et que l'exercice de ce droit est compromis par la fermeture du portail. En un tel cas vous pouvez invoquer cet alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : *L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.* Par exemple, si une clinique est installée dans la résidence et qu'on empêche les ambulances d'accéder jusqu'à l'entrée du service d'urgence, il est évident que la fermeture du

portail est abusive. Mais dans les zones urbaines, les commerces sont rarement conçus pour offrir aux clients le stationnement de leurs véhicules.

Si les commerçants sont troublés dans la jouissance de leurs locaux commerciaux du fait d'une décision de gestion de la copropriété, ils ont une action extra-contractuelle à l'encontre du syndicat des copropriétaires après avoir préalablement exprimé leurs doléances aux bailleurs.