



Ouverture d'un immeuble en copropriété avec un magasin et un appartement

Par **pimousse57**, le **02/10/2019 à 10:54**

Bonjour,

Notre immeuble est composé d'un local commercial et d'un appartement, et ne dispose que d'une seule entrée commune sur la rue qui ouvre sur une partie commune desservant ensuite le local commercial et l'appartement.

A l'heure actuelle, le propriétaire du magasin laisse la porte de l'immeuble ouverte aux horaires d'ouverture du magasin, ce qui entraîne un problème de sécurité et de jouissance de l'appartement.

Le règlement de copropriété ne prévoit rien quant aux horaires d'ouverture et de fermeture des accès à l'immeuble.

Est-il possible de forcer le propriétaire du local commercial à s'assurer de la fermeture de l'immeuble et de n'ouvrir que lorsque les clients entrent et sortent de son magasin ?

Merci !

Par **santaklaus**, le **02/10/2019 à 13:12**

Bonjour,

Si le règlement de copropriété ne dit rien, il faut passer par un vote en AG;

-La majorité de l'article 25 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...).

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023712228&cidTexte=LEGI>

- La majorité de l'article 26 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, eprésentés et absents) représentant au moins les deux tiers des voix.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022493553&cidTexte=LEGI>

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.

SK

Par **youris**, le **02/10/2019** à **13:17**

bonjour,

si votre règlement de copropriété autorise l'activité commerciale, l'ouverture de l'immeuble doit être compatible avec l'exercice de cette activité.

qu'entendez-vous par " *le propriétaire du magasin laisse la porte de l'immeuble ouverte aux horaires d'ouverture du magasin*, ", cela signifie--t-il que le commerçant bloque la porte en position ouverte, ce qu'il n'a pas le droit de faire; par contre si l'ouverture électrique est déconnectée pendant les heures d'ouverture du magasin et permet l'accès libre des clients, c'est légal.

voyez ce lien: <https://www.legavox.fr/blog/la-chascuniere/modalites-acces-fermeture-immeuble-copropriete-25979.htm>

salutations

Par **pimousse57**, le **02/10/2019** à **14:16**

Bonjour, merci pour votre réponse.

Oui le commerçant laisse la porte grande ouverte aux horaires d'ouverture du magasin.

Il n'y a pas d'ouverture électrique ou manuelle. La porte ne peut s'ouvrir que la clef de la porte, qui sont en possession des 2 copropriétaires.

A aucun moment la copropriété n'a décidé de laisser la porte grande ouverte, et n'a jamais

statué sur les horaires d'ouverture.

Je comprends que la porte ne peut pas restée bloquée en position ouverte, y compris aux horaires d'ouverture du magasin. La porte devrait donc être en position fermée et une AG doit fixer les modalités d'accès.

Et comme actuellement la porte ne peut être ouverte que par les copropriétaires, quels seraient les changements à faire valider par la copropriété pour modifier cela et contrôler l'accès à l'immeuble ?

Merci pour votre aide !