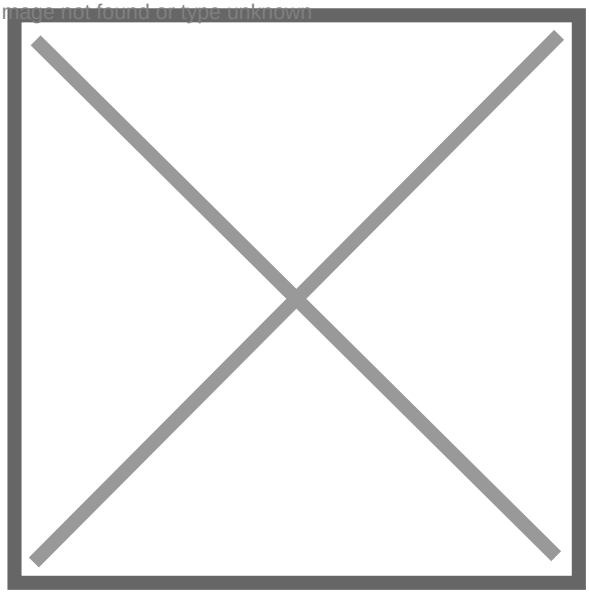
Image not found or type unknown



Fermeture totale coproprietes

Par **GUIGOU91**, le **10/07/2010** à **14:30**

Bonjour ,

Lors de la dernière assemblée générale a été voté la fermeture totale
de la résidence (fermeture par portail avec digicode) où j'habite qui comporte des commerces .

La mairie nous oblige à avoir des heures d'ouverture pour les portails pour les habitants extérieurs à la résidence bien qu'ils puissent aller aux commerces sans passer par la résidence .

Est ce légal ?

Merci pour votre réponse

Cordialement ,

Par **jeetendra**, le **10/07/2010** à **14:54**

Bonjour, la réponse est oui, une copropriété n'est pas une zone de non-droit, cordialement

Par **GUIGOU91**, le **11/07/2010** à **08:08**

Dans ce cas , connaissez-vous les articles juridiques ?

Merci

Cordialement ,

Par **amajuris**, le **11/07/2010** à **09:44**

bonjour,
relisez ce que prévoit votre règlement de copropriété et dans quelles conditions les commerces sont autorisés. les copropriétés sont régis par la loi du 10 juillet 1965 modifiée récemment justement au sujet de leur fermeture. vous trouverez beaucoup de renseignements sur ce sujet sur internet car le problème se pose également pour les professions libérales.
si votre RC prévoit la présence de commerces, vous devez laisser l'accès libre des commerces car vous ne pouvez pas leur interdire de travailler.
qu'en pense votre syndic ?
je ne suis par sur que la mairie ait compétence sur les modalités de fermeture de copropriétés privées (à part l'autorisation d'installer la clôture qui est un problème d'urbanisme).
cordialement

Par **jeetendra**, le **11/07/2010** à **10:47**

Depuis la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, un nouvel alinéa e a été inséré à l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi rédigé :

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant « e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.

En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ».

Cela signifie :

- que l'assemblée générale des copropriétaires ne délibère sur les modalités d'ouverture de l'immeuble que si ce dernier est pourvu d'un dispositif permettant une fermeture totale de l'immeuble ; que les décisions visées à l'article 26 e portent exclusivement sur les modalités d'accès aux immeubles ;

- que si l'immeuble est pourvu d'un dispositif permettant sa fermeture totale, le principe est qu'en dehors d'une décision d'ouverture, les accès doivent être totalement fermés ;

- que ces décisions d'ouverture ne sont toutefois valables que jusqu'à l'assemblée générale

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

suivante et, dès lors, elles doivent être confirmées ou modifiées à chaque assemblée générale des copropriétaires ;

- qu'en l'absence de décision sur les modalités d'ouverture lors d'une assemblée générale, s'applique la règle de la fermeture ;

[fluo]- que l'assemblée générale décide des conditions d'ouverture des portes d'accès aux immeubles non seulement pour rendre la fermeture totale compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété, mais plus généralement, toutes les fois qu'elle l'estime nécessaire ;[/fluo]

- que la décision d'ouverture ne peut être votée qu'à la majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires, sans recours à une majorité inférieure.

Dès lors, la situation normale est désormais la fermeture des accès à l'immeuble, puisqu'il faut recourir à la majorité qualifiée pour décider de leur ouverture, ouverture valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.

Lors de cette assemblée, il sera décidé ou non de reconduire la décision précédente. À défaut, elle deviendra automatiquement caduque.

[fluo]Toutefois, en cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété, cette disposition concernant en fait les activités professionnelles.[/fluo]

D'après une réponse ministérielle publiée au JO de l'Assemblée nationale

[fluo]En résumé :

dès lors, la fermeture totale de l’immeuble, tant qu’elle est compatible avec l’exercice d’une activité professionnelle, commerciale autorisée par le règlement de copropriété, constitue le principe.

Par dérogation, l’immeuble peut faire l’objet d’une ouverture suivant une décision adoptée par l’assemblée générale. Cette décision devra être votée à la majorité en nombre des copropriétaires représentant eux-mêmes les deux tiers des voix[/fluo].

Bonjour, le principe est la fermeture de la co-propriété, mais sous réserve de l'installation d'un système d'ouverture, d'accés pour permettre l'entrée de la poste, des pompiers, police, coursier, l'accès aux activités professionnelles, commerciales installés au sein de la co-propriété, exemple cabinet médical, c'est pourquoi je dis que la co-propriété n'est pas [fluo]une zone de non-droit[/fluo], cordialement.

Par **GUIGOU91**, le **19/01/2011** à **22:58**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

La fermeture des Résidences a été votée et a été installée d'ici peu .

Mais une réaction d'hostilité trés forte s'est manifestée parmi les commerçants approuvant pourtant majoritairement le projet de fermeture allant même jusqu'à communiquer les codes aux gens de l'extérieur .
Ces portes de plus ont été endommagées (hostilité trés grande des populations extérieures environ 4000 dont certains n'hésitent pas à menacer physiquement notre Président d'Assemblée) .
La mairie nous oblige pourtant à ouvrir les portes et fermer à une certaine heure avec [/faq/4237-mise-en-demeure-definition mise en demeure] (intervention de la police municipale) si cela n'est pas respecté et appuie tous ceux qui sont opposés à cette fermeture.

Que peut-on faire ?

Merci à vous

Cordialement ,

Par **kiko22**, le **29/08/2012** à **17:17**

Le fait qu'il y ait des accès piétons n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité commerciale. La mairie ne peut que se prononcer sur le principe de fermeture pas y mettre ses conditions. Si la mairie refuse la fermeturet d'une résidence, il lui faut une raison légitime tel qu'une servitude publique. L'exercice de professions privées n'est de sa compétence. Un recours administratif est souvent nécessaire pour contester un abus de droit de la part de la Mairie qui profite souvent de la crédulité des usagers.

Pour preuve ce jugement : http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0306/abus703.htm

Par **kiko22**, le **29/08/2012** à **17:28**

Pour notre part on souhaite fermer l'accès parking mais pas l'accès piéton aux heures d'ouverture des commerces de notre résidence qui compte 40 logements et 8 commerces et cabinets médicaux en laissant libres une dizaine de places extérieures. Ces places seraient en partie protégées par une autre barrière. Les autres places faisant l'objet d'un alignement, nous demandons l'instauration d'une zone bleue à la mairie et la création de places publiques sur la partie publique disponible. Je me suis bien renseignée sur le sujet et l'accès piéton suffit. La mairie ne peut pas outrepasser ses droits, n'hésitez pas à prendre auprès d'associations de copropriétaires ou même auprès d'un avocat.
Une copropriété avec commerces c'est souvent le bordel, le nombre de clients étant incontrolable...mais ce n'est pas une zone de non-droits, les résidents ont aussi des droits compatibles avec l'exercice des commerces.

Par **Zozotello**, le **23/10/2012** à **22:19**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour et depuis l'installation, des problèmes techniques à signaler (portail qui ne s'ouvre plus, ne se ferme plus, interventions techniciens...)?

Depuis, avez-vous constaté un taux de 0% de vandalisme (vols voiture, bris de vitre...)

Notre copro envisage la fermeture et j'aimerais savoir si c'est une bonne solution.

Merci

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés