



CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

Commission relative à la copropriété

Recommandation n° 25 relative à l'accès aux immeubles en copropriété 1^{er} juillet 2008

La Commission relative à la copropriété :

Vu les articles 25 n) et 26 e) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans leur rédaction de l'article 15 de la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance.

Considérant que l'article 25 n) de la loi susvisée dispose :

" Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

... n) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens" ;

Considérant que l'article 26 e) de la même loi dispose:

" 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 ".

Considérant qu'il en résulte qu'en principe, les portes d'accès aux immeubles, équipées d'un dispositif permettant leur fermeture totale doivent être, désormais, totalement fermées, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant dans les conditions de l'article 26 e) ;

Considérant que, si l'assemblée générale décide d'installer un dispositif permettant une fermeture totale de l'immeuble, elle doit décider les modalités d'ouverture des portes d'accès de l'immeuble et des travaux destinés à assurer la sécurité des biens et des personnes sous réserve de l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

1 - SUR LES TRAVAUX

RAPPELLE

- que la réalisation des travaux visés à l'article 25 n) n'est pas rendue obligatoire par la loi mais est laissée à la libre appréciation des copropriétaires ;
- que ces travaux ne concernent pas seulement les accès à l'immeuble, mais, d'une manière générale, la sécurité des biens et des personnes, notamment par l'installation de vidéo surveillance, détection incendie ...



CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

- que la décision concernant les travaux visés à l'article 25 n) est distincte de la décision relative aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles énoncés à l'article 26 e) ;
- que l'article 25 n) ne mentionne que les travaux sur les parties communes et, en l'absence de référence à cette disposition dans l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, n'autorise pas une réalisation dans les parties privatives d'un lot sans l'accord du propriétaire et, le cas échéant, de ses ayants droit ;
- que dans les conditions prévues à l'article 25-1, l'assemblée générale peut être amenée à décider des travaux de l'article 25 n) à la majorité de l'article 24 ;
- que les contrats de maintenance des équipements d'accès à l'immeuble relèvent d'une décision différente sur laquelle l'assemblée générale statue à la majorité de l'article 24.

RECOMMANDE

Au syndic

- de bien expliquer aux copropriétaires que la finalité des travaux relevant de l'article 25 n) consiste à prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;
- de ne soumettre au vote en application de l'article 25 n), que les projets de décisions relatifs à des travaux d'équipement ou d'installation ;
- de soumettre la proposition de travaux en observant les dispositions des articles 11 et 39 du décret du 17 mars 1967 ;
- dans la mesure où les travaux communs rendent nécessaires la réalisation de travaux dans les parties privatives, d'obtenir l'autorisation de chacun des copropriétaires concernés, afin de les faire exécuter dans la partie privative de leur lot ;
- enfin d'appeler l'attention des copropriétaires sur la durée du ou des contrats de maintenance des équipements d'accès à l'immeuble.

II - SUR LES MODALITES DE L'OUVERTURE

CONSTATE

- que la fermeture totale de l'immeuble s'entend d'un verrouillage permanent des accès à l'immeuble au moyen d'un dispositif spécifique empêchant le libre accès ;
- que l'assemblée générale 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 suivante et, dès lors, elles doivent être confirmées ou modifiées à chaque assemblée générale ;
- qu'en l'absence de décision sur les modalités d'ouverture lors d'une assemblée générale, s'applique la règle de fermeture, mentionnée au premier tiret et ses limites tenant à l'exercice d'une activité autorisée mentionnée ci-dessus.



CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

RAPPELLE

- 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 aussi plus généralement, toutes les fois, qu'elle l'estime nécessaire ;
- que la décision d'ouverture ne peut être votée qu'à la majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires, sans recours à une majorité inférieure.

RECOMMANDE

A) - Au syndic

- de soumettre à chaque assemblée générale, après concertation avec le ou les copropriétaires intéressés, une proposition relative aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles lorsque les accès sont pourvus d'un dispositif permettant leur fermeture totale et que le dispositif existant n'est pas compatible avec l'exercice dans ces immeubles d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;
- dans le cas d'une ouverture compatible avec l'exercice d'une activité, de proposer des modalités strictement nécessaires à l'exercice de cette activité ;
- dans les autres cas d'ouverture, de proposer des modalités d'ouverture strictement nécessaires à l'objectif recherché ;
- de veiller à ce que la proposition précise tant les périodes d'ouverture (mois, jour et heures), que le dispositif technique mis en place ;
- de veiller à porter la question des modalités d'ouverture au vote de l'assemblée générale qui suit celle ou cours de laquelle a été prise la décision d'ouverture, faute de quoi cette dernière devient caduque lors de la tenue de l'assemblée générale suivante et la fermeture totale des portes d'accès aux immeubles s'impose alors ;
- de prévoir l'information des copropriétaires relative aux modalités d'ouverture et de fermeture des accès aux immeubles ;
- dans le cas d'absence de dispositif de fermeture de l'immeuble, de ne pas soumettre à l'assemblée générale une proposition relative aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.

B) - Au copropriétaire bailleur

- de s'assurer que les modalités d'accès à l'immeuble proposées au vote de l'assemblée générale sont compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de co-propriété et que pourrait avoir son ou ses locataire(s), et, dans ce but, de se concerter avec eux préalablement à l'assemblée générale ;
- d'informer, dans les meilleurs délais, son ou ses locataire(s), d'une part des décisions prises par l'assemblée générale relative aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles comprenant notamment les horaires d'ouverture et de fermeture, et, d'autre part de la réalisation de travaux dans les parties privatives des lots loués, consécutifs aux travaux sur les parties communes votés par l'assemblée générale en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.
