



Copropriété : accès à autres bâtiments badgés

Par Visiteur

Monsieur,

J'ai un appartement dans une copropriété constituée de 7 bâtiments structurellement indépendants. Il y a un Syndicat des Copropriétaires unique, pas de syndicats secondaires.

Depuis l'origine les portes d'accès des halls d'entrées n'étaient pas fermées à clé. Chaque copropriétaire pouvait donc accéder aux 6 autres bâtiments, en plus du sien.

Dans le cadre d'une rénovation des halls et escaliers votée tout à fait régulièrement en A.G. exceptionnelle, des bâtis-portes verrouillés vont être installés :

- accès des occupants et de La Poste par clé-transpondeur Vigik,
- accès des visiteurs par gâche électrique actionnée par interphone.

Les boîtes à lettres sont à l'intérieur, donc en accès protégé.

La Conseil Syndical, a décidé de restreindre l'accès des occupants à leur seul bâtiment.

L'A.G. consultée, (sans qu'il n'y ait vote de résolution), montre qu'aucune tendance ne se dégage vraiment : les copropriétaires n'ont pas vraiment de préférence entre "accès à son seul bâtiment" et "accès aux sept bâtiments".

Je souhaite personnellement continuer à avoir accès à tous les bâtiments, comme par le passé.

Je connais en effet beaucoup de personnes dans ma résidence, et souhaite pouvoir facilement déposer un pli dans leur boîte à lettres, en absence de l'occupant, ou sans le déranger par interphone s'il est présent.

Je considère que la limitation d'accès à mon seul bâtiment est une entrave à mon droit de libre circulation dans ma copropriété.

Pensez-vous que j'ai raison ou tort sur ce point ?

Auriez-vous connaissance de textes et/ou jurisprudences sur lesquels je pourrais baser ma demande ?

Merci par avance pour votre aide.

Par Visiteur

Bonjour.

Je pense que vous avez tort.

En effet, l'article 4 de la loi de 1965 régissant les copropriétés prévoit que "les parties communes sont l'objet d'une

propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement."

Ainsi, l'assemblée générale peut alors décider d'affecter des parties communes à la propriété de certains copropriétaires seulement.

Cette notion de partie commune spéciale entraîne généralement un transfert des frais relatifs à ces parties communes, aux seuls copropriétaires qui en ont la propriété.

"Les parties communes spéciales sont réservées à l'utilisation et à la jouissance des copropriétaires qui possèdent des quotes-parts de ces parties communes (Cass. civ. 21/02/1978 - Dalloz IR 1987-431)"

Bien cordialement.

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Merci pour votre réponse.

Après examen de mon règlement de copropriété et du descriptif des lots, il apparait en effet qu'il y a bien :

- les parties privatives,
- les parties communes générales,
- des parties communes "spéciales", telles que halls d'entrées, escaliers, couloirs de cave.

Cela va donc en effet tout à fait dans le sens de la réponse que vous m'avez faite.

Au plaisir.