LES PRATICIENS EMBASTILLES... OU DIGICODE ET PARLOPHONE

par Maîtres A. GASQUET et J. DE KAP HERR Avocats à la Cour

La sécurité des immeubles (notamment en matière de vols et de dégradations) incite de plus en plus les propriétaires ou copropriétaires à installer des systèmes qui interdisent l'entrée de l'immeuble aux personnes non initiées.

Les systèmes mis en place sont très variés ; ils vont de la fermeture pure et simple de la porte d'accès des immeubles avec remise d'une clef à chaque occupant régulier, à l'installation d'un portier électronique assorti d'un code, ou encore l'installation d'un système téléphonique permettant aux visiteurs de quémander l'ouverture de la porte.

Tous ces systèmes ont un point commun, savoir qu'ils gênent, voire qu'ils interdisent la pratique professionnelle des occupants de l'immeuble appelés à recevoir des visiteurs, patients ou clients.

Une fois de plus, l'intérêt particulier et l'intérêt collectif sont en opposition, et cela est particulièrement caractérisé dans la copropriété des immeubles où souvent la réglementation de l'utilisation des parties communes peut menacer la possibilité même d'utiliser correctement les locaux privés.

Nous avons déjà consacré une étude à cette question (voir l'Information Dentaire n° 8 du 23 février 1984).

A l'époque nous avions terminé notre étude de la manière suivante :

"Pour conclure on pourrait se demander pourquoi la Loi ne vient pas trancher la question et mettre du même coup fin aux divergences de la Jurisprudence.

C'est que la question n'est pas simple du tout et que le législateur se trouve vraisemblablement placé devant un dilemme insoluble :

- assurer la protection des habitants d'un immeuble par l'installation de dispositifs qui interdisent l'accès à n'importe qui est évidemment une très bonne chose ;

- mais l'installation de tels dispositifs peut apporter un préjudice considérable à l'exercice de professions fort honorables ;

- et surtout l'installation de tels dispositifs appelle les plus vives réserves de différentes Autorités, notamment le Corps Médical, la Police, les Pompiers appelés à intervenir d'urgence dans les immeubles pour porter secours à des occupants en difficulté. "

Cette Loi est intervenue dans le cadre de la réglementation de la copropriété ; il s'agit de la Loi du 31 décembre 1985 qui a notamment ajouté un article 26-1 et un article 26-2 à la Loi du 10 juillet 1965, portant statut de la copropriété.

Est-ce à dire que les choses sont devenues plus simples... rien n'est moins certain et il y a encore de beaux jours pour les plaideurs.

Nous allons tenter de résumer la situation en considérant :

- le praticien locataire ;
- le praticien copropriétaire.

Le praticien locataire

Le bailleur qui loue des locaux au praticien pour une destination professionnelle déterminée doit, à son locataire, la jouissance paisible et normale des locaux pour l'exercice de la profession dont s'agit.

L'article 1719 du Code Civil énonce la règle de Droit en précisant : " Le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin

d'aucune stipulation particulière... de délivrer au preneur la chose louée... d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail..."
Quant au preneur il est tenu notamment de respecter la destination des locaux telle qu'elle est prévue au bail.
Enfin, ni le bailleur, ni le preneur ne peuvent unilatéralement modifier les conventions bilatéralement établies et qui doivent être respectées par l'un comme par l'autre pendant tout le cours du bail.
En partant de ces principes il est bien évident que le propriétaire qui a loué des locaux à usage professionnel à un praticien pour l'exercice de sa profession ne pourrait unilatéralement (sous peine de dommages-intérêts) empêcher l'occupation professionnelle normale ; plus particulièrement le bailleur ne pourrait, par un système quelconque, interdire l'accès de l'immeuble aux visiteurs, patients ou clients du praticien auquel il a loué les locaux.
Chaque situation est évidemment un cas d'espèce et l'on pourrait discuter à perte de vue sur la question de savoir quelles sont les heures ouvrables normales et à partir de quelle heure il est normal ou anormal de fermer l'accès de l'immeuble.... il y a toujours des cas marginaux et les Tribunaux sont justement là pour les apprécier.
La situation se compliquera un peu plus si le propriétaire du praticien n'est que copropriétaire, c'est-à-dire s'il n'est pas seul à décider, mais doit respecter un règlement de copropriété et sous certaines conditions les décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires.
Mais de toute façon, le praticien locataire n'a aucun lien de droit avec la copropriété et ne peut donc absolument pas agir à l'encontre de celle-ci ; le praticien locataire ne connait et ne peut juridiquement connaître que son propriétaire, à charge pour ce dernier de "s'arranger" avec la copropriété dans les conditions que nous indiquerons ci-après.

Le praticien copropriétaire

■ Le principe de base est posé par l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la Loi (Loi du 11 juillet 1965 modifié par la Loi du 31 décembre 1985) qui précise : " 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.
Ce texte, à la terminologie un peu leste, dit tout de même de manière fort précise que, sous prétexte de travaux de transformation, addition ou amélioration, si le règlement de copropriété prévoit l'utilisation professionnelle, l'Assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, réduire les droits que le copropriétaire tient du règlement de copropriété pour une utilisation professionnelle normale des locaux dont s'agit.
Mais, tout texte de Loi comporte, après le principe, les exceptions que nous voyons apparaître avec les articles 26-1 et 26-2 de la Loi.

■ Par dérogation au principe que nous venons de voir ci-dessus, l'article 26-1 de la Loi pose que l'Assemblée Générale peut décider, à la double majorité prévue par le texte, des travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermetures permettant d'organiser l'accès de l'immeuble ; la Loi ne précise pas de quels travaux il s'agit, à partir du moment où ils sont effectués sur des parties communes ; par conséquent, il peut s'agir, soit d'un système d'ouverture à distance (interphone, portier électronique), soit d'un système de fermeture totale (digicode ou fermeture à clefs).

Rappelons que la double majorité prévue ci-dessus, doit s'entendre :
- d'un vote favorable émanant de la majorité de tous les copropriétaires (et pas seulement ceux présents ou représentés);
- le vote devant en outre être acquis au minimum des deux-tiers des voix des copropriétaires, quel que soit le nombre des présents ou représentés (par exemple dans une copropriété de dix membres ayant 1 000 voix, la première majorité nécessitera un vote favorable de six membres et la deuxième majorité exigera 667 voix).

■ L'article 26-2 de la Loi ajoute que lorsque l'Assemblée a décidé d'installer un dispositif de fermeture comme indiqué ci-dessus, elle détermine également à la double majorité (comme indiqué ci-dessus) "les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance."(sic).

Pour bien comprendre la question, il faut donc faire une distinction selon le système de fermeture envisagé :

- si le système de fermeture doit fermer totalement l'accès de l'immeuble (un digicode ou une fermeture à clefs) l'Assemblée Générale à la double majorité ne peut décider la fermeture totale que dans des créneaux raisonnables, c'est-à-dire d'une manière compatible avec les activités professionnelles ou commerciales exercées par les copropriétaires ou leurs locataires ; il faudrait par contre l'unanimité pour décider la fermeture des accès de l'immeuble pendant les jours

ouvrables et les heures normales de travail (mais hélas comme nous l'avons déjà souligné, quels sont les jours ouvrables et les heures normales de travail pour un praticien chirurgien-dentiste ?) ;

- si le système de fermeture envisagé permet une ouverture à distance (parlophone, portier électronique, télécommande permettant aux copropriétaires d'ouvrir la porte d'accès de l'immeuble depuis leur appartement), la fermeture de l'immeuble pourra alors être décidée à la simple double majorité ci-dessus et non plus à l'unanimité, même si la fermeture porte sur les heures normales de travail et les jours ouvrables... puisque les professionnels ou les commerçants exerçant dans l'immeuble, disposeront en ce cas d'un moyen leur permettant d'ouvrir l'accès de l'immeuble depuis leur appartement ou leur local.

Aux termes de cette étude il ne se dégage aucune solution vraiment satisfaisante pour tous.

De quoi sera fait demain ?

Verra-t-on dans la nouvelle architecture prévaloir des immeubles d'activités qu'occuperont les professionnels libéraux et commerçants à côté des immeubles d'habitation, ce qui supprimerait la possibilité pour un praticien d'exercer dans son local d'habitation ?

La solution digicode à ses limites... le praticien donnera le numéro de code à ses patients qui le perdront ou l'oublieront et le perdront à nouveau ou l'oublieront à nouveau lorsque le numéro de code aura changé... le patient nouveau ! l'urgence ! n'auront pas le code.

La fermeture à clef imposera-t-elle au praticien l'obligation, soit de faire une clef pour chaque patient, soit d'envoyer son assistante du 6ème au rez-de chaussée, sur un coup de sonnette, ouvrir la porte fermée à clef ?

Avec l'interphone , il n'est pas du tout certain que le praticien songera ou même qu'il pourra vérifier l'identité de la personne qui quémande l'ouverture et la sécurité ne sera pas plus assurée qu'avec le digicode distribué à tout venant.

Mais au fait... pourquoi ne pas rétablir dans la plénitude de ses fonctions et prérogatives notre bonne concierge d'antan... cette Comtesse des cierges qui était sous le règne de Napoléon, le personnage le plus important de France après l'Empereur ?

POUR CONCOURIR AUX

HERMINES DE LA PROTHESE

Trois prix d'un montant de

1er Prix : 25 000 F

2ème Prix : 15 000 F

3ème Prix : 10 000 F

décernés par IVOCLAR et L'INFORMATION DENTAIRE

NE MANQUEZ PAS DE PASSER AU STAND DE L'INFORMATION DENTAIRE PENDANT LE SILAB

les membres du jury se tiendront à votre disposition pour vous aider à présenter votre dossier.