Image not found or type unknown

Fonctionnement d'un équipement commun (piscine)

Par **jpilou**, le **14/04/2016** à **09:13**

Ci-dessous le texte d'un mail que j'ai partagé avec certains copropriétaires concernant l'utilisation d'une piscine commune que la présidence souhaite pour une utilisation a la "carte" et confier les charges d'entretien et de fonctionnement qu'aux propriétaires volontaires.Moi je pense que c'est non conforme et je souhaite que vous validiez mon raisonnement pour me justifier
Merci d'avance
Cordialement

Chers Amis

Je souhaiterais vous faire connaitre mon sentiment sur le mail qui nous a été envoyé par notre président ,nous proposant de nous prononcer sur d'adhésion ou non de la piscine .Je pense que ce n'est pas en adéquation et que c'est non conforme aux règles qui régissent le fonctionnement des copropriétés et surtout ne vous méprenez pas je n'essaie aucunement de vous convaincre dans un sens ou un autre ,mais de faire savoir ce que nous permet la loi dans ce cas et comment l'appréhender.
> En effet si la réunion proposée peut être l'occasion pour chacun de pouvoir s'exprimer sur ce sujet et de débattre pour déterminer les modalités techniques et pratiques de fonctionnement : Quand?combien de temps? par qui le suivi d'hygiène ? règlement dans l'enceinte ?Qui ouvre et ferme la piscine?Qui procède au nettoyage?les déclarations aux organismes Agence régionale de Santé (ARS)....mais.il n'est pas possible de procéder à un choix tel qu'il est proposé.
Nous savions tous pertinemment que lors de l'acquisition de notre parcelle , nous faisions aussi l'acquisition de toutes les parties communes et forcément de la piscine (qui est une plus value de notre bien pour une éventuelle cession et une parcelle avec piscine a plus de valeur que sans) et que par conséquent nous devrions nous soumettre aux règles générales des copropriétés comme l'a soulignié le notaire et ce n'est pas les discours commerciaux des promoteurs qui ont valeurs et il faut bien comprendre qu'on ne peut pas opter pour un choix à la carte ,mais de se conformer aux décisions collégiales et majoritaires des copropriétaires.
>
> Concernant notre piscine qui est un équipement commun sur une partie commune:
> Argumentation:

Dans le projet si un équipement commun est prévu au permis d'aménager , installé et fonctionnel à par sa définition vocation à servir et en l 'occurence la piscine doit être dans un premier temps en service et tous les copropriétaires doivent y avoir accès et en jouir

moyennant les frais de fonctionnement et d'entretien.

> 2.Maintenant si cet équipement ne fait pas l'unanimité dans le temps et ça peut se comprendre et c'est le droit de chacun ,les copropriétaires hostiles peuvent demander à l'inscrire à l'ordre du jour lors d'une assemblée générale ordinaire (tous les ans)ou assemblée générale extraordinaire à n'importe quel moment (décision importante à prendre !!) et pour une délibération sous la forme et posée comme suit , Objet :Modification de l'usage d'une partie commune et la question doit être formulé ainsi : Quels sont les copropriétaires qui sont contre le fonctionnement de la piscine .(vous comprendrez que la nuance a son importance).
>
>
> En effet, s'agissant de modification de l'usage des parties communes et par conséquent une modification du cahier des charges ,du règlement de copropriété et des statuts (ça doit être écrit ces éventuelles modifications) conformément a la jurisprudence et nos statuts la double majorité est requise pour le vote. https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137

LA DOUBLE MAJORITÉ (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

la double majorité : article 26

Exemples

C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

Exemple :

un syndicat composé de 12 copropriétaires et dont le total des voix est de 1200/1200e
sont présents et représentés à l'assemblée 10 copropriétaires, soit 1000/1200e des voix
s'abstient : 1 copropriétaire : 100/1200e
votent pour 10 copropriétaires : 1000/1200e
votent contre 1 copropriétaire : 100/1200e
majorité requise :
majorité de tous les copropriétaires = 12 copropriétaires : 2 = 6+1 =7
détenant les 2/3 des voix = 2/3 de 1200e = 800

La décision est adoptée.

Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties commune
Décision de se dispenser de conseil syndical
Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble
La suppression du poste de concierge ou de gardien et l’aliénation du logement affecté

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

lorsqu’il appartient au syndicat

Nous concernant et pour que la majorité soit exercée ,il est indispensable que 21 propriétaires soient contre le fonctionnement de la piscine , dans le cas contraire elle fonctionne et tous les copropriétaires subissent les charges afférentes.

Bien amicalement

JPM[

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés