



Usage de la piscine collective

Par **mouze miguel**, le **29/07/2017** à **09:27**

bonjour

un parking de notre immeuble a été vendu à une personne non résident.

Elle paie donc (peu) des charges générales et de ce fait s'octroie le droit d'utiliser la piscine et ce malgré le règlement intérieur affiché à l'entrée stipulant "réservé aux résidents".

questions :-peut on modifier le règlement de copro pour éviter cette situation.

-modifier la répartition des charges de piscine pour qu'elles ne soient plus supportées que par les résidents.

merci de votre réponse

cordialement

Par **santaklaus**, le **29/07/2017** à **12:54**

Bonjour,

Le règlement intérieur est une chose mais Que dit votre règlement de copropriété sur ce sujet?

La piscine est un équipement commun, comment sont répartis les charges de la piscine?

- art. 10 al. 1 de la loi de 1065 : les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui sont réparties en fonction de l'utilité que chaque propriétaire tire de ces services. Il s'agit notamment des frais de chauffage collectif, piscine, ascenseur, eau chaude, portail automatique, service de sécurité, antennes de télévision...

Dans un arrêt du 28 mai 2016, la Cour de cassation a cassé un arrêt de Cour d'appel qui avait estimé que le règlement d'une contribution particulière demandée aux seuls utilisateurs de la piscine ne paraissait pas contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Elle lui a reproché d'avoir statué ainsi « sans rechercher, ainsi qu'il le lui était demandé, si la cotisation avait pour effet de modifier la répartition des charges afférents à la piscine et ne devait pas être répartie selon une stipulation du règlement de copropriété en fonction de l'utilité que cet élément présente à l'égard de chaque lot »

www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000032602216&fa

Sauf erreur de ma part, la modification de la répartition des charges doit être votée à l'unanimité.

SK

Par **youris**, le **30/07/2017** à **09:51**

bonjour,
dès l'instant, ou le propriétaire du parking fait partie du syndicat des copropriétaires et paient des charges, je ne vois pas à quel titre vous pourriez lui interdire l'accès à la piscine partie commune.
salutations

Par **mouze miguel**, le **31/07/2017** à **08:46**

merci aux deux intervenants
ces réponses confirment malheureusement mes doutes ce qui ne va pas satisfaire l'ensemble des résidents.....

cordialement

Par **santaklaus**, le **31/07/2017** à **13:05**

Bonjour,
On dit que la nuit porte conseil, aussi, je pensai à une modification du règlement de copropriété afin que les charges relatives à la piscine ne soient plus comprises dans les charges communes générales mais deviennent des charges communes spéciales.
Malheureusement pour vous le vote à l'unanimité est requise. Lire sur légifrance :

Cour d'appel de Lyon, du 11 septembre 2002, 2001/04765

ou

https://www.legifrance.gouv.fr/telecharger_rtf.do?idTexte=JURITEXT000006941645&origine=juriJudi

SK