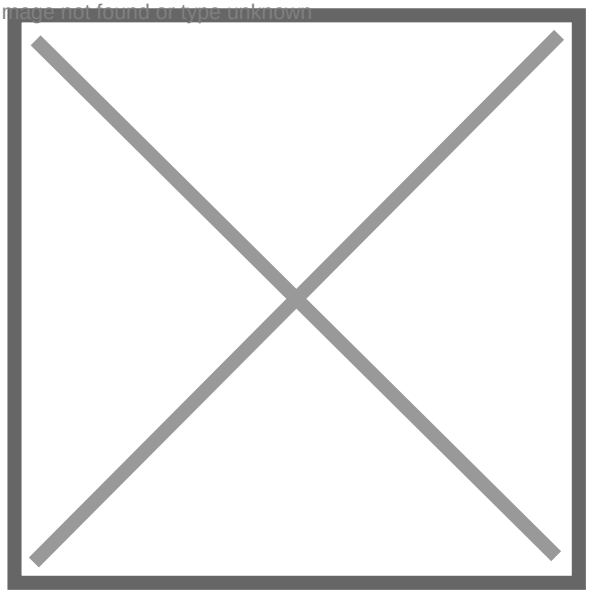
Image not found or type unknown



Procédure de mutualisation piscine inter-copropriétés

Par **Marceldenice**, le **23/05/2013** à **09:06**

Bonjour,
Notre copropriété est [s]mitoyenne[/s] d'un terrain sur lequel va se construire 3 résidences avec une piscine.La construction de cette copropriété va débuter en septembre prochain et sera terminée au dernier trimestre 2015.

Nous envisageons (Syndic et Conseil syndical) de négocier une convention de mutualisation inter-copropriétés de la piscine avec cette copropriété.

N'ayant aucune compétences dans ce domaine, je voudrais avoir des informations sur la procédure (Textes officiels et démarches)à suivre pour mener à bien une tel projet. En particulier :
- quel est notre interlocuteur direct pour initialiser la procédure? Actuellement la vente de ces appartements vient de débuter et le seul interlocuteur connu est le promoteur. Il n'y a pas encore, à notre connaissance, de Syndic désigné et bien entendu pas de Conseil syndical;
- existe t-il des textes officiels (lois, décrets, circulaires ou textes au niveau communal, etc.)concernant ce sujet.
- les coûts prévisionnels(hors travaux à faire dans notre propriété)d'utilisation de cette piscine (Fonctionnement ou autres);

Notre objectif est de débuter cette procédure très prochainement afin de présenter un dossier chiffré qui sera proposé aux votes des copropriétaires fin 2013.

Avec tous mes remerciements pour votre aide.

Par **moisse**, le **23/05/2013** à **14:32**

Bonjour,
Dans l'état actuel, c'est le promoteur votre interlocuteur. Mais je ne vois pas ce qu'il aurait à gagner en imposant à ses futurs clients une contrainte assimilable à une servitude.
Tout juste un obstacle à la commercialisation des appartements, et en outre une source future de contentieux comme on en connait dans les stations de montagne avec des équipements de la sorte, abus d'usage, défaut de contrôle, cessation de paiement..
Avec le syndic vous aurez certainement plus de chance d'obtenir une convention d'utilisation.
Il n'existe pas de législation spécifique qui interdise cette approche pas plus que de la rendre obligatoire, il s'agit d'un équipement privé réservé à des usagers discriminés.

Par **Marceldenice**, le **23/05/2013** à **17:07**

Merci moisse pour votre réponse très logique.
Par contre, dans l'hypothèse d'un accord soit avec le promoteur où plus tard avec le Syndic, il faudra alors signer conjointement un texte (Convention d'utilisation ?) officialisant l'accord et précisant notamment les modalités d'utilisation de cette piscine et le prix à payer. Est-ce que ce texte devra-être déposé, voir rédigé par un organisme officiel tel qu'un notaire ?
Avec mes remerciements et bonne soirée

Par **moisse**, le **23/05/2013** à **18:15**

Il n'y a aucune obligation de cette sorte.
Les parties sont libres d'établir une convention tant qu'aucune disposition n'est contraire à l'ordre public.
On peut toutefois la faire authentifier chez un notaire, ce qui donnera unn caractère éxécutoire aux éventuelles clauses pénales en cas de manquements d'une ou l'autre partie.
Mais il est vraissemblable que cette convention sera de courte durée et renouvellable tacitement, avec un préavis de dénonciation...
Mais ce sera toujours une source de litiges dans chaque syndicat, abus d'utilisation, contrôles difficiles, refus des copropriétaires non utilisateurs...

Par **Marceldenice**, le **23/05/2013** à **18:42**

Merci pour toutes vos informations que je vais transmettre au Conseil syndical de ma copropriété.
Bonne soirée.

Par **Marceldenice**, le **31/05/2013** à **10:52**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Je reviens vers vous concernant une évolution très importante dans le projet objet de ma demande initiale. En effet, il n'est plus pour l'instant d'actualité pour notre copropriété de négocier un contrat de mutualisation de la piscine avec le propriété mitoyenne. Par contre, le Conseil syndical et le syndic veulent faire un recours auprès du Maire de la commune pour des non-conformités du projet proposé à la vente comparé au permis de construire (PC) signé par le Maire ; ce recours devant être déposé au plus tard le 17 juin prochain.
Ces non-conformités portent sur la piscine non prévue dans le PC et proposée à la vente des appartements en cours, la distance d'un des futurs bâtiments par rapport à des appartements de notre résidence (10 m environ de terrasse à terrasse) et un autre bâtiment situé à une trentaine de mètre de notre résidence qui comportera 5 étages alors que notre résidence n'en comporte que 3.
Le recours en cours d'élaboration doit comporter les motivations et doléances claires et explicites et faire référence aux textes de loi (Sur l'environnement en particulier et autres) motivant ce recours. Pourriez-vous nous préciser quels sont ces textes et bien entendu vos conseils quant à la démarche suivie ?
Avec tous nos remerciements et à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Par **moisse**, le **31/05/2013** à **15:45**

Bonjour,
[citation]Par contre, le Conseil syndical et le syndic veulent faire un recours auprès du Maire de la commune pour des non-conformités du projet proposé à la vente comparé au permis de construire (PC) signé par le Maire [/citation]
Le conseil syndical veut, mais ne peut pas, car non doté de la personnalité juridique.
Le recours du syndic devra être approuvé en AG.
[citation]Ces non-conformités portent sur la piscine non prévue dans le PC et proposée à la vente des appartements en cours[/citation]
Vous n'êtes pas concerné par de la publicité mensongère.
Le droit des voisins s'excerce au regard du permis de construire et des réalisations.
Il serait étonnant qu'un promoteur construise une piscine sans permis.
[citation]la distance d'un des futurs bâtiments par rapport à des appartements de notre résidence (10 m environ de terrasse à terrasse) et un autre bâtiment situé à une trentaine de mètre de notre résidence qui comportera 5 étages alors que notre résidence n'en comporte que 3. [/citation]
En quoi ceci est-il constitutif d'irrégularités ??

Par **Marceldenice**, le **01/06/2013** à **15:58**

Bonjour et merci pour vos réponses. Je me permets cependant de faire le commentaire suivant :
La publicité mensongère, comme vous le savez, relève de l'article L121-1 du code de la consommation (loi 2008-776 du 4 août 2008), les peines applicables du premier alinéa de l'article L. 213-1 et l'article L. 213-6 qui prévoit que la responsabilité pénale des personnes morales est applicable à ces infractions (puni d'un emprisonnement de deux ans au plus et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

d'une amende de 37 500 euros au plus).
Il est d'autre part probable que le Maire, qui a signé le permis de construire, était informé que le promoteur du projet (Très connu !) ne le respecte pas lors de l'exécution du projet, réagirait je l'espère à cette situation puisqu'il est très facile pour ses services de le vérifier en se rendant sur le site.
Personnellement, je suggérai au Conseil syndical de faire constater cette situation par un expert assermenté pour préserver l'avenir.
Cordialement

Par **moisse**, le **01/06/2013** à **20:08**

Je me permets aussi de vous signaler que si vous n'avez aucun intérêt à la cause vous n'avez aucun droit à agir.
Que la publicité mensongère soit sanctionnable c'est certain, mais en tant que tiers non victime vous ne pouvez pas mettre en mouvement l'action publique. Il faut avoir un intérêt à agir.
Pour ce qui est du respect de ses obligations par le promoteur, je ne vois pas bien l'intérêt d'un défaut de permis pour la piscine qui ne pourra que déboucher sur une destruction.
A l'achèvement des travaux, il serait étonnant que la collectivité accorde la conformité tacitement.

Par **Marceldenice**, le **01/06/2013** à **20:39**

Pour votre information, l'adjoint au maire de la commune concernée vient d'être mis en examen vendredi dernier (Présomption d'innocence) pour corruption passive avec le même promoteur du projet objet de mon post. Ce promoteur est actuellement en garde à vue pour présomption de corruption active.
D'autre part, le permis de construire en question n'est pas conforme au PLU de la commune. En effet, un des bâtiments va être construit à quelques mètres d'une propriété horticole mitoyenne alors qu'il devrait être construit à une vingtaine de mètres suivant le PLU de cette commune .... donc en respectant cette loi un des bâtiments ne devrait légalement ne pas être construit avec bien entendu toutes les conséquences financières pour le promoteur en question.
Vous comprendrez le ras-le-bol qu'on peut avoir face à de tels agissements dont on supporte, en tant que simple citoyen, toutes les conséquences sans beaucoup de moyens pour se défendre comme vous l'avez largement développé dans vos réponses.
Bonne soirée

Par **Marceldenice**, le **01/06/2013** à **20:52**

En complément à mon dernier message, le propriétaire de la propriété horticole à laquelle je fais référence est aussi copropriétaire dans la résidence ou j'habite donc doublement concerné.
Pour terminer, vous comprendrez que votre réponse "A l'achèvement des travaux, il serait

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

étonnant que la collectivité accorde la conformité tacitement." me laisse perplexe compte tenu des informations transmises dans ma dernière réponse. En effet, une piscine + un bâtiment construits illégalement me laissent "rêveur" quant à la suite ! Qui vivra verra !

Par **moisse**, le **02/06/2013** à **08:09**

Je comprends bien votre agacement. Mais la loi est ainsi faite, que si on veut chercher des noises judiciaires à quelqu'un il faut avoir un intéret à agir.
L'horticulteur que vous désignez a un intéret à la contestation, mais pas au titre de la publicité mensongère.
Dans mon secteur un maire et un consort ont été mis en examen, condamnés en première instance puis relaxés en appel.
Pourtant à lire la presse j'étais convaincu de l'abus, consistant à modifier le PLU pour rendre constructibles des terrains familiaux.

Par **Marceldenice**, le **02/06/2013** à **08:37**

Merci pour toutes vos infos.
Les mise en examen auxquelles je fais référence sont parues dans la presse cette semaine.
Je suggérai d'exploiter cette situation pour attirer l'attention de la presse voire de la mairie sur ce projet immobilier non conforme au PLU. Je vous tiendrai informé de la suite.
Bon dimanche.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés