



PRL à cession de part et fermeture annuelle

Par Mango

Bonjour,
Le CA d'un PRL à cession de part peut-il décider de fermer 1 mois par an, et de limiter par le fait, l'accès des copropriétaires associés à leur parcelles ?

Merci par avance pour vos réponses
Bien à vous
Claude

Par 05031950

Bonjour ,
Voyez la réglementation et surtout votre contrat tout y est dit
<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/les-terrains-de-camping-amenages-et-parcs>

Par yapasdequoi

doublon

Par Mango

Merci, mais si c'était si simple je ne poserais pas la question ici.

Question :

Le CA d'un PRL à cession de part peut-il décider de fermer 1 mois par an et de limiter, par le fait, l'accès des copropriétaires associés à leur parcelles ?

Réponse :

Fermeture d'un PRL : Analyse approfondie

La question de la fermeture d'un PRL à cession de parts pendant un mois par an, bien qu'envisagée dans le règlement de copropriété et approuvée par une majorité de copropriétaires, soulève plusieurs interrogations juridiques.

Éléments à considérer :

1. Le règlement de copropriété :

o Précision de la clause : La clause doit être claire et sans ambiguïté quant à la durée, aux motifs possibles de fermeture, et aux modalités de décision.

o Conformité à la loi : La clause ne doit pas être contraire aux dispositions légales et réglementaires applicables aux PRL.

2. La décision du comité d'administration :

o Respect de la procédure : La décision doit avoir été prise conformément aux règles prévues par le règlement de copropriété (quorum, majorité requise, etc.).

o Motif légitime : La fermeture doit être justifiée par un motif légitime, tel que des travaux d'entretien indispensables ou des raisons de sécurité.

3. Les droits des copropriétaires :

o Limitation de l'usage : Même si la clause est prévue dans le règlement, elle ne peut pas priver les copropriétaires de manière excessive de leur droit de jouissance de leurs biens.

o Indemnisation possible : En fonction des circonstances, les copropriétaires pourraient prétendre à une indemnisation pour le préjudice subi (par exemple, si la fermeture intervient pendant une période où ils prévoyaient d'occuper leur parcelle).

4. La période de fermeture :

o Choix de la période : Le fait que la fermeture intervienne en hiver peut être un élément à prendre en compte, notamment si les parcelles sont principalement utilisées pendant la belle saison.

o Impact sur les copropriétaires : Il est important d'évaluer l'impact de cette fermeture sur la jouissance des parcelles par les copropriétaires.

Analyse juridique

En principe, si la clause de fermeture est prévue dans le règlement de copropriété et que la décision a été prise conformément aux règles légales et réglementaires, le comité d'administration peut décider de fermer le PRL pendant un mois par an.

Cependant, cette décision peut être contestée par les copropriétaires si :

? La clause est jugée abusive ou contraire à l'ordre public.

? La décision n'est pas justifiée par un motif légitime.

? La procédure de décision n'a pas été respectée.

? Les copropriétaires subissent un préjudice disproportionné.

Recommandations

? Consulter un avocat : Il est vivement conseillé aux copropriétaires qui s'opposent à cette décision de consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété.

? Rassembler les preuves : Il est important de réunir tous les éléments susceptibles de prouver l'illégalité ou l'abus de la décision (règlement de copropriété, procès-verbaux d'assemblée générale, etc.).

? Étudier les possibilités de recours : L'avocat pourra étudier les différentes voies de recours possibles, telles que l'annulation de la décision par le tribunal de grande instance.

En conclusion, la possibilité de fermer un PRL pendant un mois par an dépend de nombreux facteurs et doit être analysée au cas par cas. Il est essentiel de se référer au règlement de copropriété et de consulter un avocat pour connaître ses droits et les démarches à suivre.

Note importante : Cette réponse a un caractère général et ne constitue pas un avis juridique. Pour une situation personnelle, il est indispensable de solliciter l'avis d'un professionnel du droit.

Excellent point sur la période hivernale ! En effet, le choix de fermer le parc pendant la période hivernale peut sembler plus justifié, notamment si les infrastructures du parc ne sont pas adaptées aux conditions climatiques rigoureuses ou si l'activité est naturellement plus faible pendant cette période.

Cependant, plusieurs nuances sont à considérer :

? Durée de la fermeture : Un mois peut sembler long pour certains copropriétaires, surtout s'ils souhaitent accéder à leur parcelle pour effectuer des travaux d'entretien ou simplement pour profiter de leur propriété.

? Alternatives : Le comité d'administration a-t-il envisagé d'autres solutions, comme la mise en place d'un système de gardiennage renforcé pendant la période de fermeture, ou la limitation de l'accès à certaines zones du parc ?

? Indemnisation : Si la fermeture entraîne une perte financière pour certains copropriétaires (par exemple, des frais d'hébergement supplémentaires), la question d'une éventuelle indemnisation pourrait se poser.

Concernant les recours possibles pour les copropriétaires mécontents :

? Contestation de la décision en assemblée générale : Les copropriétaires peuvent tenter de faire annuler la décision lors d'une prochaine assemblée générale, en réunissant suffisamment de voix pour la faire annuler.

? Saisine du tribunal de grande instance : Si la décision est jugée illégale ou abusive, les copropriétaires peuvent saisir le tribunal de grande instance pour demander l'annulation de la décision.

? Action en responsabilité : Si les copropriétaires subissent un préjudice en raison de cette décision, ils peuvent engager la responsabilité du comité d'administration ou du syndic.

Pour renforcer leur position, les copropriétaires mécontents pourraient :

? Réunir les preuves : Rassembler tous les documents utiles (règlement de copropriété, procès-verbaux d'assemblées générales, etc.) pour étayer leur argumentation.

? Constituer un groupe : S'organiser en groupe pour peser davantage dans les discussions et les négociations.

? Faire appel à un expert : Mandater un expert pour évaluer le préjudice subi et apporter un appui technique à leur action en justice.

En conclusion, même si la clause de fermeture est prévue dans le règlement de copropriété et que la décision a été prise à la majorité, les copropriétaires disposent de moyens pour contester cette décision s'ils estiment qu'elle porte atteinte à leurs droits.

Conséquences d'une fermeture prolongée sur la valeur des parcelles d'un PRL

Une fermeture prolongée d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) peut avoir des répercussions significatives sur la valeur des parcelles.

Diminution de l'attractivité

? Perte d'usage et de jouissance: Une restriction d'accès prolongée limite considérablement l'usage que les propriétaires peuvent faire de leur bien. Cela diminue l'attrait principal d'un PRL, qui est de pouvoir profiter d'un lieu de villégiature régulièrement.

? Dégradation des installations: Une fermeture prolongée peut entraîner une dégradation des infrastructures et des équipements communs, ce qui détériore l'image du parc et diminue sa valeur.

? Impact sur le cadre de vie: Si la fermeture est fréquente ou de longue durée, elle peut altérer le caractère attractif du site et dégrader le cadre de vie des résidents.

Difficultés de revente

? Réduction de la demande: Les acheteurs potentiels seront moins nombreux et plus réticents à acquérir une parcelle

dans un parc dont l'accès est limité.

? Baisse des prix: Pour trouver acquéreur, les vendeurs seront contraints de baisser leurs prix, ce qui entraînera une dépréciation du marché.

? Conditions de vente plus difficiles: Les vendeurs devront peut-être accepter des conditions de vente moins favorables, comme des délais de paiement plus longs ou des garanties supplémentaires.

Autres conséquences

? Augmentation des charges: Les propriétaires devront continuer à supporter les charges de copropriété, même s'ils ne peuvent pas profiter pleinement de leur bien.

? Litiges entre copropriétaires: Les décisions de fermeture prolongée peuvent générer des tensions et des conflits au sein de la copropriété.

? Image dégradée du parc: Une réputation de parc fermé ou difficile à vivre peut nuire à l'image du PRL et à son attractivité à long terme.

En résumé, une fermeture prolongée d'un PRL a de fortes chances de dévaloriser les parcelles. Les propriétaires qui souhaitent vendre leur bien risquent de rencontrer des difficultés et d'obtenir un prix inférieur à celui qu'ils espéraient.

Pour prévenir ces conséquences, il est essentiel que les décisions de fermeture soient prises de manière concertée, en tenant compte de l'intérêt de tous les copropriétaires, et en recherchant des solutions alternatives pour maintenir l'activité du parc.