Acces piscine copropriété

Par ailes

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une résidence géré par MMV;

Je souhaite sortir du bail commercial en payant l'indemnité d'éviction mais MMV me précise que l'accès à la piscine et au spa de la résidence ne sera plus possible.

Nous continuons de payer l'intégralité des charges de copropriété comprenant l'entretien et le chauffage de la piscine mais on vient nous interdire l'accès à ces mêmes parties communes.

Cette interdiction est-elle normale ou contestable?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous êtes propriétaire, c'est quoi ce bail commercial ? Précisez la situation.

Par ailes

copropriété de 200 lots avec autant de propriétaires et nous avons un bail commercial avec la société MMV qui exploite la résidence pour de la location saisonnière.

Le bail a été conclu pour un durée de 9 ans puis il est reconduit tacitement chaque année.

Nous avons un loyer garantie et MMV gère l'entretien , la location, l'accueil...

Nous avons la possibilité de résilier le bail à tout moment pour reprendre possession de notre appartement, une fois passé les 9 premières années du bail, moyennant une indemnité d'éviction défini par le gestionnaire (indemnité correspondant à une perte d'exploitation).

Par yapasdequoi

Je comprend mieux la situation contractuelle.

Il faut relire les conditions de ce bail qui déterminent qui a droit d'accès aux équipements.
Si cet accès est réservé au preneur et donc à ses locataires, vous n'y aurez pas accès.
Avant de sortir de ce bail, vérifiez les conséquences de cette sortie.

Par Nihilscio

Bonjour,

Certains immeubles placés sous le régime de la copropriété qui sont à destination de résidence de tourisme, maison de retraite ou résidence pour étudiants sont, lors de leur création, confiés pour leur exploitation à un gestionnaire titulaire d'autant de baux commerciaux qu'il y a de lots principaux de copropriété. Les acheteurs bénéficient de facilités fiscales analogues au dispositif Pinel. La copropriété est généralement une résidence-services régie par les articles 41-1 à 41-7 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Le fonctionnement d'une telle copropriété est assez complexe parce qu'interviennent,

- le syndic de copropriété qui gère les parties communes comme dans toutes les copropriétés,
- les exploitants titulaires des baux commerciaux (ils peuvent être plusieurs),
- le ou les prestataires des services fournis aux résidents.

Le gestionnaire peut assurer lui-même la fourniture des services. Il semble que ce soit le cas.

Il est possible que votre locataire fasse une confusion entre son rôle d'exploitant et son rôle de prestataire de services. L'exploitation des parties privatives résulte des baux commerciaux passés entre les copropriétaires et l'exploitant tandis que la fourniture des services résulte de contrats de prestations de services passés avec le syndicat des copropriétaires et des entreprises prestataires. Je ne comprends pourquoi la résiliation du bail entraînerait l'impossibilité pour les occupants du logement que vous possédez dans l'immeuble d'accéder au spa et à la piscine.

Mais peut-être fait-il comprendre qu'en tant que copropriétaire, même non occupant, on vous ait laissé jusqu'à présent laissé accéder au spa et à la piscine. Si c'est le cas, c'est un abus. Le copropriétaire bailleur ne jouit pas lui-même des parties communes de l'immeuble parce qu'il s'est dépossédé de son droit de jouissance au profit de son locataire pour le temps que dure le bail. L'accès au spa et à la piscine doit normalement être réservé aux résidents. Si votre locataire ne fait que mettre fin à un abus du fait de la fin du bail, vous ne pouvez rien réclamer.