Parc Résidentiel de Loisirs résidence principale

Par NOUGUED

Bonjour, je possède un bien en toute propriété, (terrain + chalet) dans un PRL (avec cession de parcelles), c'est donc une copropriété organisée autour d'un syndicat de copropriétaires et d'un syndic professionnel pour en assurer la gestion du fonctionnement.

Ce PRL est ouvert à l'année et certains propriétaires occupent leur bien en résidence principale, (adresse postale du PRL).

J'ai toujours cru que c'était totalement interdit mais les autorités compétentes laissent perdurer cette anomalie. Personnellement, je n'occupe bien que pendant mes vacances ou celles de mes enfants.

Par contre, et c'est là que j'ai besoin de vos conseils avisés : le conseil syndical des copropriétaires aidé du syndic professionnel ont pour projet l'instauration d'un supplément de charges de fonctionnement uniquement pour les résidents à l'année.

Qu'en pensez-vous, cette mesure me semble illégitime car discriminatoire, les copropriétaires n'étant pas traités de façon équitable ?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a pas de discrimination.

Si c'est bien une copropriété, les charges sont réparties selon les tantièmes par lot définis dans le règlement de copropriété.
La modification de cette répartition ne peut se faire qu'à l'unanimité (article 11 de la loi 65-557).

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce projet n'est pas forcément discriminatoire.

Selon le règlement de copropriété, le parc est-il ouvert toute l'année ou y a-t-il une période pendant laquelle les habitations sont censées rester inoccupées ?

En cette dernière hypothèse, les charges ont-elles augmenté du fait d'une occupation permanente ?

Par NOUGUED

Ce projet n'est pas forcément discriminatoire.

Bonjour, merci pour cette prompte réponse.

La copropriété a un statut de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) sous la forme de cession de parcelles (acte notarié de pleine propriété) et de fait son ouverture est permanente. Accès digicode sans filtrage humain, chacun occupe son bien à sa convenance toute l'année, sans période de fermeture ; le règlement de copropriété le confirme.

La présence de copropriétaires durant les périodes hors-saison, (ex : de novembre à mars) induit forcément une augmentation des charges à répartir :
Collecte des ordures ménagères et déchets valorisés (ramassage privé non pris en compte par les services municipaux) et coût de fonctionnement et de maintenance du portail automatisé qui protège la résidence.
Le conseil syndical ayant un projet de "taxer" les occupants à l'année, je pensais que cet acte pourrait être opposable car contraire à une égalité de traitement entre un même groupe d'individus (forme de discrimnation, d'iniquité).
Le statut permet d'y séjourner plus longtemps (égalité) certains restent peu (choix).
Restera aussi au conseil syndical à identifier et à sélectionner les copropriétaires éligibles au supplément de charges. > Exercice difficile, certains occupants permanents possèdent une adresse postale chez un tiers hors du PRL.

Le PRL est composé de 150 lots dont environ 20 % sont occupés à l'année, et je crains qu'une opposition s'installe entre les copropriétaires motivés par un traitement different. Concernant la législation sur l'occupation de cet habitat c'est très flou, les PRL (cession de parcelles) sont ouverts toute l'année mais leur occupants doivent avoir une résidence principale ailleurs, d'où des adresses chez des tiers. Illégal mais toléré jusqu'à quand ?
Il est bien entendu que ce type de résidence est très plaisant et très avantageux fiscalement. Nous payons nos propres consommations, eau, électricité (compteurs individuels), les charges de copropriété au syndic et eu d'impôt foncier sur notre parcelle privée. (Pas de loyer à payer au propriétaire d'un camping, pas de bail renouvelable, et pas d'obligation de remplacer son logement.

Merci pour vos réponses, votre analyse et vos réflexions.
Bonne journée.
DN

Par yapasdequoi

cession de parcelles (acte notarié de pleine propriété)
Ce n'est pas une copropriété avec lots et parties communes ? Mais plutôt une ASL ?

Par NOUGUED

Bonjour, merci pour votre réponse.

Il s'agit bien d'une copropriété avec un règlement établi conformément aux dispositions de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâtis, du décret 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété. de l'ensemble camping-caravaning.

Les charges des parties communes sont bien réparties en fonction des tantièmes détenus par chaque copropriétaire.

Mon questionnement était : est-il légal de traiter les propriétaires différemment ?
Peut-on rajouter un supplément de charge pour une partie seulement des résidents, sachant que les autres n'ont qu'à profiter plus longtemps de leur bien ?

Merci pour vos réflexions.

Par yapasdequoi

cession de parcelles (acte notarié de pleine propriété)
C'est donc inexact. La cession a porté sur des LOTS et une quote-part des parties communes car en copropriété le sol reste partie commune.

En quelle année la copropriété a-t-elle été créée ?

Par Rambotte

Quelles sont ces parties communes ?

Car si vous êtes propriétaire du sol (d'une parcelle cadastrale indépendante) et du dessus, votre propriété n'est pas un lot de copropriété, peu importe l'existence d'un prétendu règlement de copropriété.

En revanche, si ce que vous appelez "parcelle" n'est qu'une zone du terrain donc vous n'avez que la jouissance privative, le sol peut être une partie commune, impliquant l'existence d'une copropriété.

L'existence d'une copropriété ne résulte pas de l'existence d'un règlement de copropriété, mais résulte de la manière de répartir la propriété du tout entre différentes personnes.

Par isernon

bonjour,

qui fait et qui paie l'entretien et le ménage des parties communes en dehors des périodes prévues ainsi que l'électrcité ?

il partiendra à votre A.G. de voter ou non la résolution proposée par le conseil syndical.

salutations

Par NOUGUED

Rebonjour et merci à tous
La résidence a été créée en 1974 et son statut a très peu changé, classée PRL en juillet 1988, elle se compose de 150 lots privatifs (acte notarial authentique) et de parties communes.
Chaque lot comprend une parcelle de terrain (environ 200 m2) raccordée au tout à l'égout, avec son propre compteur d'eau et d'électricité. Sur ces parcelles occupées autrefois par des caravanes et des tentes, aujourd'hui sont installés des Habitation Légères de Loisirs (hll) ou des Résidences Mobiles de Loisirs (rml) ; chalets ou mobil-home.
Les parties communes (représentant environ 25% du site) comprennent 2 bâtiments accueillant les sanitaires communs, l'ancienne maison du gardien, la piscine, la salle des fêtes et toute la voirie.
L'entretien de toutes les parties communes est assuré par divers prestataires toute l'année même l'hiver, nettoyage des sanitaires, entretien des espaces verts, maintenance des installations?
Les charges sont payées suivant une clé de répartition qui fixe à chaque lot ses tantièmes, sa quotepart. Le Syndic nous adresse les appels de fonds trimestriels et des appels pour travaux votés en AG.
Cela parait tout à fait normal et légitime.

Merci pour l'intérêt porté à cette situation banale et complexe.

Par yapasdequoi

Vous ne connaissez pas la date de création de la copropriété ?

Par NOUGUED

En 1974, un promoteur a acheté un grand terrain (38 000 m2), il a aménagé un terrain de caravaning avec des commodités et services et a vendu cet ensemble en 150 lots. C'est un arrêté municipal du 10 avril 1987 qui a autorisé la création du PRL (statut actuel). Son fonctionnement est celui d'une copropriété horizontale.
Cordialement.

Par yapasdequoi

Ok.
Dans ce cas il n'est pas légal de modifier la répartition des charges sauf unanimité des copropriétaires (cf ma 1ere réponse)

Par Rambotte

Son fonctionnement est celui d'une copropriété horizontale.
Ce qui nous avait mis le doute, c'est "je possède un bien en toute propriété (terrain + chalet)".
Vous ne possédez pas le terrain. Vous avez la jouissance privative d'une zone du terrain, mais le terrain du PRL est en son entier une partie commune. Vous possédez une quote-part indivise de tout le terrain (et de toutes les parties communes), mais cette quote-part n'est pas constituée de la zone dont vous avez la jouissance privative.

Ou alors, si vous êtes unique propriétaire d'une vraie parcelle cadastrale supportant le chalet, alors c'est de manière non conforme que le PRL est régi en copropriété, qui n'existe pas réellement dans ce cas, peu importe la présence d'un règlement de copropriété.

Par NOUGUED

Je pense comme vous, pour modifier une répartition de charge il faut l'unanimité des copropriétaires. (article 11 loi de 1965).
Mais si le conseil syndical fait voter en AG une super taxe pour les occupants permanents ? Je pense que cette résolution serait opposable car illégale (discriminatoire, inéquitable).

Par yapasdequoi

Ce serait facilement contestable pour abus de majorité (pas de discrimination) et atteinte aux droits des copropriétaires
> article 11
> article 9
et éventuellement atteinte à la vie privée (comment savoir si c'est une occupation permanente ou pas ?)

Il faudra
- voter contre (surtout pas abstention)
- prendre un avocat
- saisir le tribunal dans les 2 mois.
Sans oublier de demander au tribunal de condamner le syndicat de vous rembourser les frais de procédure.
D'ici l'AG vous pouvez faire une information aux copropriétaires.

Par NOUGUED

Yadequoi vous remercier pour te temps passé à l'étude de ce cas (pas trop école).
Je vais faire mon possible pour éviter au conseil syndical quelques déconvenues.
Bonne journée.

Par Nihilscio

Le e) de l'article 25 permet de décider à la majorité des voix des copropriétaires la modification de la répartition des charges des services et équipements communs rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

Les initiateurs du projet doivent estimer que faire d'une résidence de loisir, par définition secondaire et intermittente, une résidence principale qui peut être permanente, est un changement d'usage. Mais il faudrait qu'ils démontrent en quoi une nouvelle répartition des charges est rendue nécessaire.

Les charges des équipements et services communes doivent être réparties en fonction de leur utilité objective. Ce n'est pas forcément proportionnel aux quotes-parts de parties communes. Un mode de répartition prenant en compte le temps de présence peut se défendre intellectuellement mais en pratique ce serait compliqué à mettre en place. Ceux qui sont chatouilleux sur le respect de la vie privée verraient d'un mauvais ?il qu'on prenne note de leur temps de présence dans leur habitation.

Par NOUGUED

Merci aux différents auteurs de ces réponses.
L'éclairage fait par vos réflexions présente bien la réalité de ce statut. Pas si simple.