



Accès à une plage publique dans une copropriété

Par Jeff83

Bonjour,

À l'intérieur d'une copropriété existe un accès à une plage publique. Cet accès est inscrit dans le RCP et autorise toute personne étrangère à la copropriété, de traverser le domaine depuis l'entrée de la résidence jusqu'à cet accès.

Le problème est qu'aujourd'hui la fréquentation du public n'est plus celle qu'il y avait au début dans les années 75.

Il passe plus de 300 personnes jour avec ce qui comporte comme lot d'incivilités, de dégradations, vols, tag ect..

La situation devient ingérable.

Ma question est la suivante : Est-il possible de fermer, non pas l'accès à cette plage mais celui de la résidence car actuellement il existe seulement un portail et sur le côté un passage libre piéton.

Pensez-vous qu'il soit possible de modifier le RCP en accord avec la mairie ?

Il est important de préciser que la petite plage en question a fait l'objet d'un arrêté de péril de par la dangerosité de l'environnement.

Avec mes remerciements,

Bien cordialement

Jf

Par AGeorges

Bonjour,

Supposons que RCP (abréviation pour Responsabilité Civile Professionnelle) soit en fait votre Règlement de Copropriété (RC).

Le droit de passage vers une plage n'est pas juste une mention dans le RC. Il y a eu intervention d'une entité administrative, dans le cadre d'un PLU. Le fait de l'inscrire au RC n'est qu'un moyen d'en informer les copropriétaires successifs.

Il faut donc savoir quelle administration. Pour simplifier, supposons que ce soit la Mairie. Dans ce cas, il doit y avoir une certaine prise en charge du chemin, introduction au PLU, apposition de panneaux, déclaration diverses, et en cas de nuisances, vous devez donc en discuter avec le Maire.

Après, la configuration du lieu peut permettre ou ne pas permettre la protection de votre copropriété eu égard à l'intrusion potentielle d'un public "étranger". Le chemin peut-il être isolé et palissadé, par exemple ...

Ensuite, si la plage est interdite d'accès pour péril, l'accès à partir de votre copropriété doit être fermé. En mode provisoire, vous pouvez demander cela au préfet, pour une validité de six mois, en coordination avec l'arrêté de péril. L'apposition d'un panneau devrait pouvoir être demandée.

Par Jeff83

Bonjour A Georges

Merci beaucoup pour cette réponse rapide et précise et pour la définition du RCP vous supposez bien (j'ai toujours entendu les notaires parler de cette abréviation pour le règlement de copropriété). Pour en revenir au droit de passage, il est impossible d'isoler et de canaliser le flux de personnes. Il faut savoir que c'est une petite copropriété de 75 lots dont la vie de chacun est gâchée par ce défilé perpétuel qui dure tout l'été. Je pense que l'autorité administrative est la mairie et que dans le ordre des choses il est nécessaire d'organiser un rv avec Mr le Maire.

Autre inquiétude également par rapport à la situation sanitaire compte tenu qu'aucune distance n'est respectée vis à vis de chacun et qu'aucun masque n'est porté. Il y a beaucoup de copropriétaire très âgés (+75/80 ans) dans cette résidence

qui restent en retrait devant cet afflux de touristes.

Encore merci pour votre aide.

Bien cordialement

Jeff 83

Par AGeorges

Bonjour Jeff,

Oui, demandez donc un RV avec votre Maire.

A titre de suggestion, examinez un peu les lieux autour de votre résidence et regardez s'il ne pourrait pas y avoir un autre chemin d'accès à la fameuse plage. En général, si vous allez voir un élu, il vaut mieux proposer une solution (ou plus !) plutôt que juste poser un problème ...

Donc tenir un propos dans le genre :

"Si on faisait ça ou ça, ça réglerait ceci et cela ..."

Faites un petit brain storming entre copropriétaires, cela ne coûte pas grand chose et peut aboutir à une solution originale.

Par Jeff83

Oui, tout à fait d'accord avec vous, la solution doit se trouver conjointement et de façon équitable. Il n'y a malheureusement pas d'autre accès à proposer.

Encore merci pour votre retour.

Bien cordialement

Jeff83

Par AGeorges

Pas d'accès ?

Et la bande littorale obligatoire ? (si votre plage est en continuité du bord de mer)

Par Jeff83

Malheureusement pas de bande littoral, il s'agit d'une petite plage enclavée dans une calanque et le seul accès praticable (escaliers) se fait par la résidence sinon il faut escalader des rochers.

Par AGeorges

Demandez à la Mairie de poser un téléphérique sur les pentes du côté ou de creuser un tunnel d'accès avec des petites barques et des crémaillères pour le retour...

Petite maxime :

Il ne savait pas que c'était impossible, alors il l'a fait.

Tenez bon !

Cordialement

Par maria85

Bonjour,

Pour modifier le règlement de copropriété (RCP) et restreindre l'accès à la résidence, il faut suivre une procédure précise. Voici les étapes générales à suivre :

Vote en assemblée générale: Tout d'abord, il faut inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la proposition de modification du RCP pour restreindre l'accès à la résidence. Cette proposition doit être votée à la majorité requise par la loi (majorité simple, majorité absolue ou double majorité selon les cas).

Modification du RCP: Une fois la proposition adoptée en assemblée générale, il faut procéder à la rédaction d'un nouvel acte modificatif du règlement de copropriété. Cet acte doit être enregistré et publié au bureau des hypothèques.

Notification aux copropriétaires: Tous les copropriétaires doivent être informés de la modification du RCP. Cette notification peut se faire par voie d'affichage dans la résidence et par envoi de courrier recommandé avec accusé de

réception.

Mise en ?uvre: Une fois la modification du RCP effectuée, la résidence pourra mettre en place les mesures nécessaires pour restreindre l'accès à la résidence, en accord avec les autorités locales si nécessaire.

Il est recommandé de consulter un professionnel du droit (avocat spécialisé en droit immobilier par exemple) pour obtenir des conseils adaptés à votre situation spécifique et pour vous accompagner dans les démarches à suivre.

Espérant que cela vous aide.

Par jpgroussard

Bonjour Jeff,

vous seriez étonné si vous saviez la quantité de français pénalisés par l'évolution de leur quartier entre les années 75 et aujourd'hui.
Cdt

Par janus2

Attention, vous répondez à un sujet qui dort depuis 3 ans...