Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Restriction d'accès des logements sociaux à la piscine

Par xavierx

Bonjour,

Je suis membre du conseil syndical d'une nouvelle résidence VEFA sur la côte d'azur.

La résidence dispose d'une piscine, ainsi que de logements sociaux qui sont disséminés dans tous les bâtiments, y compris le bâtiment qui donne accès à la piscine.

Il a été décidé pendant la répartition des charges, de ne pas attribuer les charges de la piscine sur les lots destinés aux logements sociaux, et que la charge de la piscine serait ventilée sur les autres copropriétaires hors logements sociaux.

Ceci a conduit à installer des contrôles d'accès afin d'empêcher l'accès de la piscine aux résidents des logements sociaux.

Lors des fortes chaleurs qui vont survenir cet été, ceci entraînera la situation suivante: les logements sociaux verront les copropriétaires traverser la résidence avec serviette et maillot de bain, tandis qu'eux-mêmes souffriront de la chaleur, sans même la possibilité d'installer un système de climatisation non portatif. Certains de ces logements sont d'ailleurs situées dans des zones qui produisent un effet four et rendront cette situation encore plus difficile à supporter.

Ceci pourra contribuer à un ressentiment de la part des logements sociaux, et à un mépris protestataire du règlement de copropriété, ce qui pourra être source de difficulté sur le long terme.

C'est pourquoi je vous demande si cette situation pourrait être qualifiée de discrimination faite aux occupants des logements sociaux, et si l'accès de la piscine devrait être offert à tous les résidents de la copropriétés, quitte à, si nécessaire, inclure une petite partie des charges de la piscines, si tant est que les deux choses soient liées.

Bien cordialement, merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

La réponse à ces questions se trouve dans le règlement de copropriété. Si celui-ci ne fait pas de distinction entre les logements sociaux et les autres il n'y a pas lieu d'en établir.

Une répartition des charges ne se décide qu'à l'unanimité des copropriétaires ou par décision de justice.

Par isernon

bonjour,

si votre R.C. ne prévoit pas de charge piscine pour les bénéficiaires de logements, cela ne signifie pas qu'ils n'ont pas accès à cette piscine.

les locataires des logements non sociaux peuvent-ils utiliser la piscine ?

d'ailleurs, il ne semble pas que les charges d'entretien d'une pisicine soient des charges locatives(absentes du décret 87-713).

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il a été décidé pendant la répartition des charges,
Qui a décidé exactement ? Il semblerait que ce soit une décision fort contestable...

La répartition des charges est définie dans le règlement de copropriété et correspond aux quote-parts de chaque lot. Qu'il soit loué en logement social n'y change rien.

Vous avez raison de craindre des émeutes vu ce que vous décrivez. Et en plus une procédure judiciaire avec dommages et intérêts aux personnes exclues illégalement.

Par xavierx

Merci pour vos réponses.

La décision s'est faite, j'imagine, entre le syndic provisoire*, le promoteur et le bailleur social au moment de la répartition des charges.

Cette état de fait est acté dans le règlement de copropriété, je dois vérifier s'il apparaît dans le texte, mais si ce n'est pas le cas, nombreux sont ceux qui proposerons d'amender le texte en ce sens à la prochaine AG, et les décisions qui sont prises à tous les niveaux vont dans ce sens.

Quoi que dise le règlement de copropriété, si ceci pourrait être reconnu comme une discrimination, et une minorité de voix de copropriétaires seraient d'accord avec une telle analyse, alors le règlement devra être modifier pour mentionner explicitement que l'accès à la piscine ne peut être restreint sur la base de critères sociaux (le terme exact m'échappe).

Les locataires de copropriétaires non sociaux jouissent de l'accès à la piscine, et les propriétaires de logement sociaux (qui n'est pas la même notion que la vraie propriété, mais simplifions) n'ont pas accès à la piscine.

Je vois que parmi vous certains trouvent cette situation questionnable, j'attendrai un peu pour voir s'il existe suffisamment d'éléments concrets qui me permettraient, en tant que copropriétaire et en tant que conseil syndical souhaitant une cohabitation harmonieuse (la limite est ténue), de donner les éléments aux personnes concernées afin qu'elles puissent exercer leurs droits.

Et vu le mépris que j'entends envers cette population, la cohabitation harmonieuse est un défi.

Par yapasdequoi

La décision s'est faite, j'imagine, entre le syndic provisoire*, le promoteur et le bailleur social au moment de la répartition des charges.
C'est très surprenant ! Ce n'est pas une décision qui se prend au bistro !

La quote-part des charges est déterminée par lot comme le précise la loi n°65-557 article 10
"Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges."

Il faudrait que la piscine fasse l'objet de "charges spéciales" dans le règlement de copropriété. Est-ce le cas ?

Par xavierx

Il y a une ligne dédié pour charges de la piscines dans le calcul des charges, donc il s'agit probablement d'une charge spécial.

Par Nihilscio

Il faut ouvrir le règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété établit-il deux catégories de logements ?

Par xavierx

Bonjour et merci pour vos réponses.

J'ai vérifié dans le règlement de copropriété qu'il est bien spécifié que la piscine est partie communes spéciales à destination exclusive de lots spécifiques.

Par Nihilscio

Donc seuls les occupants de ces lots spécifiques ont droit d'accès à la piscine. Reste à vérifier quels sont ces lots.

Par xavierx

Je vais vérifier mais je peux de doutes qu'ils se soient trompés sur cette informations.

Par yapasdequoi

Reste donc à confirmer que seuls certains lots supportent les charges de cette piscine et donc leurs occupants auront accès à cette piscine.
Ensuite il va falloir gérer le mécontentement de ceux qui n'y ont pas accès parce que leur bailleur ne contribue pas aux charges de cette piscine.

Vous pourriez peut être proposer à l'AG une "cotisation" permettant à ceux qui le souhaitent de payer un droit d'accès ? Assorti d'un règlement intérieur suffisamment strict pour éviter les abus, que ce soit des utilisateurs déjà autorisés ou des cotisants additionnels.

Par xavierx

Merci beaucoup, c'est une solution qui permettrait effectivement d'améliorer cette situation.

La législation me paraît désormais claire sur le sujet.

Je ne sais pas s'il reste une possibilité concernant la situation décrite, car il y toujours des écarts entre les textes et les réalités sur le terrain, ce qui conduit à des jurisprudences, mais cela dépasse probablement maintenant l'usage attendu de ce forum.

Merci à vous.

Par yapasdequoi

Une possibilité de quoi exactement ?

Par xavierx

Une possibilité d'établir qu'il y a une discrimination. Mais je ne pense pas à présent que cette possibilité existe donc ce fil peut être clos.

Par Nihilscio

Discrimination. C'est un terme très en vogue. Dans les trains, il y a des voitures de première classe et des voitures de seconde classe. C'est aussi une discrimination.

Par xavierx

Alors en effet, mais dans le cas des transports, l'usager à toujours le choix et peux décider et changer à tout moment, et connais tous les éléments à l'avance.

Ici la situation est imposée , et j'ai pu constater que cela n'a pas été communiqué clairement aux résidents concernés car l'un d'entre eux a invité des amis en pensant manifestement qu'il avait la jouissance de la piscine.

Par Nihilscio

Il est certain que la juxtaposition de logement non sociaux avec piscine et de logements sociaux sans piscine risque de créer des tensions. Mais dire qu'on impose une situation contre leur gré aux locataires des logements sociaux est juridiquement inexact. Ces logements sociaux sans droit à la piscine n'ont pas été acquis au même prix que les autres par le bailleur social et, à surface égale, ont certainement une quote-part de parties commune plus basse. Les locataires ne peuvent bénéficier de plus de droits que n'en possède le bailleur et je serais très étonné que le bailleur social leur ait proposé un appartement avec piscine. Si les locataires ne sont pas suffisamment informés de ce à quoi leur bail leur donne droit, il faut en faire part au bailleur. Mais ces locataires doivent bien comprendre qu'il est illusoire de disposer d'un appartement avec piscine pour le prix d'un loyer dans le secteur social.

Par yapasdequoi

l'un d'entre eux a invité des amis
Il est important donc de réfléchir à votre règlement intérieur de cette piscine !
Sauf si vous voulez être envahi des amis des copropriétaires ou locataires non sociaux...
Et en le rédigeant veillez à ne pas créer de discrimination non plus.

Par Ano1107

Bonjour
Je suis locataire depuis peu d'un de ces logements sociaux 1% patronal en copropriété avec piscine exclusivement réservée aux non sociaux et je vous partage mon ressenti:Il est certain que même avec un salaire plus que raisonnable il est plutôt difficile de trouver une location de T3 qui demande 3x le loyer en étant seule,surtout dans les alpes maritimes. Donc sans parler de discrimination, il existe des résidences dans lesquelles tout le monde cohabitent sans problèmes et jouissent de la piscine (sociaux , non sociaux, propriétaire...).Ce que je pense c'est qu il a bien été décidé par la copropriété de cette résidence de marquer cette différence de population en avançant l'excuse de non paiement de charges pour celle ci qui j en suis certaine plus elles sont divisées moins lourdes elles sont pour tout le monde.
Donc si aujourd'hui vous vous inquiétez du "bien vivre ensemble " et de discrimination, vous avez raison, mais pas d'inquiétude c'est écrit dans le règlement de copropriété, vous êtes couvert !

Par yapasdequoi

Il devrait être possible de cotiser pour bénéficier de la piscine.
Le règlement de copropriété peut être modifié.

Par isernon

bonjour,

il est probable que les appartements acquis par le bailleur social ne comprenaient pas la piscine et qu'ils ne disposent d'aucun tantième sur la piscine.
la logique voudrait que si les logements sociaux acquièrent l'usage de la piscine, le bailleur social achètent des tantièmes de la piscine.
imaginez que des travaux conséquents soient à faire sur cette piscine, il serait normal que le bailleur social y participe puisque ses locataires ont l'usage de la piscine.

salutations

Par yapasdequoi

La plupart fdes communes ont une piscine municipale, et les droits d'accès sont peu onéreux car subventionnés, et même parfois gratuits pour certaines familles bénéficiaires de prestations sociales.
Le cas d'une piscine privée est différent, il n'y a pas de subvention, l'entretien est entièrement à la charge des ayants droits, et le montant n'est pas compatible avec un logement "social", ce qui sous-entend des charges limitées à l'essentiel pour être accessibles à tous.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas de la discrimination au sens juridique, c'est simplement un montage financier qui est différent pour les logements sociaux et les autres.

Mais il semble que ce débat restera sans fin.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous avez une question veuillez ouvrir votre propre sujet au lieu de remonter une vieille conversation dont vous n'êtes pas l'auteur.

Merci

Par Rambotte

Il semble que le nouvel intervenant Ano est un locataire social de cette résidence : "je suis locataire d'un de ces logements sociaux". En outre, il ne pose pas de question, mais fait part de son ressenti, or la question du ressenti par les locataires sociaux faisait partie du sujet de Xavier.