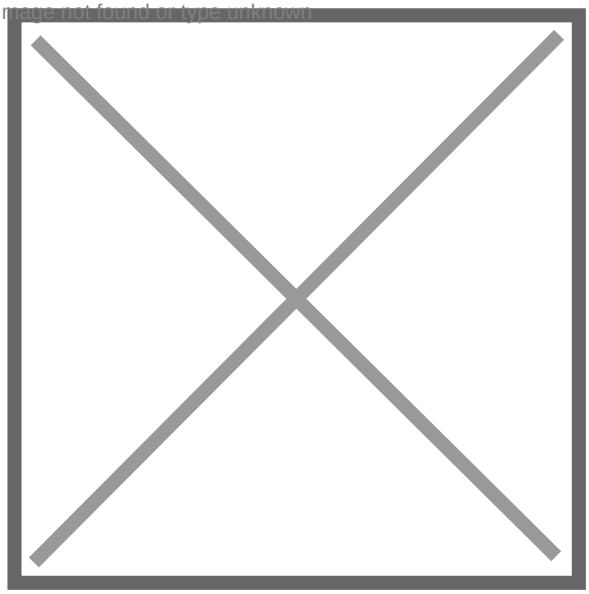
Image not found or type unknown



Contraintes ERP de notre local associatif

Par **SSP63**, le **19/12/2019** à **16:40**

Bonjour j'ai lu avec attention les posts sur les ETP mais je ne trouve pas réponse à mes questions.

CONSTAT

Notre association loi de 1901 loue un studio au 1° étage sans ascenceur à un bailleur social avec une Convention d'occupation dont les conditions particulières précisent DUREE 6 mois renouvelables, DESTINATION local destiné à usage de bureaux dans le cadre défini par les statuts de l'association preneuse.

Nos satuts mentionnent que nos moyens d'actions sont le téléphone, .., l'organisation de permanences destinées à permettre l'accueil et la rencontre de personnes.....

De fait ces permanences ont été remplacées par des -rares mais existants- accueils sur Rendez-Vous.

Le local est utilisé comme "bureau" : permanence téléphonique, permanence email, quelques accueils de personnes externes, réunions des bénévoles avec ou sans l'aide d'un professionnel avec qui nous avons un contrat, quelques fois formation avec ou sans des bénévoles d'autres associations amies, travaux administratifs)

Nous constatons que l'escalier, pourtant large et en bon état (béton avec bon revêtement plastique, est vécu comme difficile voire dangereux pour certains de nos bénévoles (capacités modérées dues à l'âge, problème de santé ponctuels, etc) de par son absence de main courante. La main courante est une sécurité indéniable pour tous .

Nous avons beaucoup essayé mais le bailleur refuse de porter notre demande (dans laquelle

nous avons proposé de payer et entretenir la main courante) car il n'est pas propriétaire de l'immeuble et que le syndicat de copropriété ne veut pas créer de précédent.

QUESTIONS

Est-il nécessaire de nous faire déclarer ERP pour que la sécurité soit améliorée par la pose d'une main courante ? Si non y a t il d'autres solutions pour obtenir cette main courante ?

Indépendamment de la question main courante, compte tenu de ce qui est exposé ci dessus devrions nous demander un classement ERP? Si oui quels seraient les risques faire et à ne pas faire ?

Merci par avance aux personnes qui pourront nous aider.

Bien cordialement

Par **amajuris**, le **19/12/2019** à **20:07**

bonjour,

comme il s'agit d'une copropriété, il faudrait connaître la destination prévue par son réglement de copropriété.

c'est peut être pour cette raison que votre bailleur refuse de porter cette question devant l'assemblée générale ces coprorpiétaires

vous n'avez aucun lien avec le syndicat des copropriétaires, en cas de litige, comme vous êtes locataire, votre seul interlocuteur est votre bailleur.

ce qui est certain, c'est que le syndicat des copropriétaires n'est pas concerné par le litige entre vous et votre bailleur.

salutations

Par **morobar**, le **20/12/2019** à **10:53**

Bonjour,

[quote]
Est-il nécessaire de nous faire déclarer ERP

[/quote]
Et comment vous faites ?

[quote]
les conditions particulières précisent DUREE 6 mois renouvelables, DESTINATION local

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

destiné à usage de bureaux dans le cadre défini par les statuts de l'association preneuse.

[/quote]
Tout est dit ici.

Vous n'aurez jamais vos rampes d'escalier. Mieux vaut donc partir, insister conduira à l'éviction des lieux au prochain renouvellement.

Par **SSP63**, le **21/12/2019** à **10:27**

Bonjour et merci pour vos réponses

La destination est '' visiblement'' du logement et je crois que je n'aurai jamais accès au réglement de coproprorité. Le bailleur a bien signé une convention d'occupation pour usage de bureaux dans le cadre défini par les statuts de l'association preneuse.

Le bailleur refuse car (verbalement) ''ils ne veulent pas créeer de précédents : les occupants des autres niveaux et des autres batiments de la même copro pourraient aussi demander une main courante .. même si nous avons proposé de payer et entretenir la main courante.''

Nous avions fait une demande l'année passée (sans proposer de financer) et l' AG a refusé car ''ils ne veulent pas créer de précédents''. Cette année nous sommes revenus vers le bailleur cette fois et en lui proposant de payer.

salutations

Par **morobar**, le **21/12/2019** à **11:43**

Vous pouvez faire ce que vous voulez, vous ne pouvez pas sans accord de l'assemblée générale, engager ou faire engager des travaux sur partie commune.

Il en va de même pour votre bailleur

ALors soit vos bénévoles s'adaptent, soit vous en changez.

Ou vous cherchez d'autres locaux en rez de chaussée.

Par **nihilscio**, le **21/12/2019** à **12:05**

Bonjour,

[quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

"ils ne veulent pas créer de précédents"

[/quote]
Cette phrase me laisse perplexe. Je n'en vois pas le sens.

La copropriété finira bien par poser cette rampe parce que des occupants ou des copropriétaires finiront bien par l'exiger au motif que son absence présente un risque. Elle n'est pas formellement obligatoire dans les immeubles n'abritant pas d'ERP, mais cela ne dégage pas pour autant la copropriété de toute responsabilité. La situation sera le cas échéant laissée à l'appréciation souveraine du juge.

L'absence de lien contractuel entre un locataire et la copropriété n'empêche pas une action sur un fondement extracontractuel. C'est cependant difficilement envisageable pour votre association en raison de la relative précarité de son bail : si vous crééez des difficultés, le bail risquerait de n'être pas reconduit à la fin de l'échéance de six mois.

Quoiqu'il en soit, la valeur des logements de cet immeuble est diminuée par l'absence de rampe dans l'escalier, élément que les copropriétaires devraient prendre en considération.

Si l'association affirme soit au bailleur soit à la copropriété que son local est un ERP, elle court le risque d'une résiliation du bail parce que l'immeuble n'est pas destiné à recevoir un ERP et qu'il ne peut être tenu de changer sa destination en fonction de l'activité exercée par un locataire.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés