

**Le concept : Gardien obligatoire logé sur place**

**La réalité : Il n'assume pas cette fonction**

**Contrainte : Suppression du poste « à l'unanimité »**

**Problème : La réglementation a été modifiée en 2009 !**

Le concept des Senioriales doit être respecté « scrupuleusement » par les résidences (sous peine de perdre des « avantages » qui s'avèrent en réalité bien dérisoires par rapport au coût financier à supporter).

Le cas du « gardien » obligatoire, logé sur place, fait débat désormais un peu partout. Pourquoi ? Parce qu'il n'assume pas cette fonction mais est payé pour cette tâche en référence à la Convention collective !

D'où un coût financier colossal pour les copropriétés.

Objectivement, tout a changé à ce sujet depuis la création des résidences Senioriales il y a dix ans. Les moyens techniques se sont développés et peuvent assurer tout ou partie de cette mission de gardiennage et de surveillance.

Les moyens techniques sont effectifs 24h/24 toute l'année. Le « gardien », aujourd'hui, termine sa journée en fin d'après-midi avec une large pause dans la journée ; jusqu'au vendredi. Il est absent le week-end et les jours fériés (Qui assure la surveillance durant ces absences ?)... et surtout durant ses congés (5 semaines comme tout le monde) ?

C'est la raison pour laquelle les copropriétaires de Prades (Pyrénées Orientales) ont supprimé ce poste par un vote aux 2/3 des voix de tous les copropriétaires. Vote obtenu avec seulement trois votes contre.

Mais les Senioriales (et ces trois copropriétaires) ont assigné le syndicat des copropriétaires en justice car le règlement de copropriété, qui prévoit un vote à l'unanimité (ce qui est impossible) n'a pas été respecté !

Sauf que, en 2009, l'article 26 de la loi de 1965 a été modifié et valide un vote aux 2/3 des voix. Les règlements de copropriété n'ont pas évolué. C'est le promoteur qui les fait rédiger. A Prades, il « oppose » aux copropriétaires la « destination » de l'immeuble qui empêcherait d'utiliser cet article 26 !

Sauf que, la résidence de Montélimar, postérieure à ces résidences, intègre, dans son règlement de copropriété, la disposition nouvelle de 2009, soit, pour la suppression du poste de gardien, un vote aux 2/3 des voix (de tous les copropriétaires) et non à l'unanimité (Voir extrait ci-après).

Les copropriétaires de Prades ont très bien expliqué leur décision qui avait été mûrement réfléchi (voir leurs arguments à l'onglet « gardien-jardinier »).

La destination de l'immeuble est-elle modifiée par la seule suppression du poste de gardien ? C'est un bien maigre argument !

Nous pensons plutôt que la destination d'une résidence dite « Senioriales » est modifiée s'il y a plus de locataires que de copropriétaires résidents (cas de Grasse) ou par la présence de locataires non retraités (alors que ce concept est destiné uniquement à des seniors retraités).

L'ADCS va se saisir de cette question qui touche toutes les résidences qui ont encore le gardien afin que la loi (modifiée) soit respectée et ce poste revu en fonction des besoins réels de fonctionnement.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire.

Conformément à l'article 25-1 de la loi lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au présent article, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers de voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

D'autre part, l'assemblée générale pourra dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

### 3) Décisions exigeant la double majorité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

**ARTICLE 87** : L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 86 ci-dessus.

b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux immobiliers définis aux articles 122 et suivants du présent règlement, sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès à l'immeuble. En cas de fermeture totale, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité régulièrement autorisée. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.

f) La suppression du poste de concierge ou de gardien s'il en existe et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

Si la majorité prévue au premier alinéa n'a pu être obtenue pour l'exécution de travaux d'amélioration, une nouvelle assemblée pourra statuer à nouveau dans les conditions fixées à l'article 26 dernier alinéa de la loi.

### 4) Décisions requérant l'unanimité

**ARTICLE 88** : L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Il en sera de même pour le changement de destination de l'immeuble, et pour la suppression, la location ou la vente des parties communes correspondant à "L'ESPACE CENTRAL", à la chambre d'hôtes, au kiosque, au potager, à la roseraie et au point d'eau, ainsi que la suppression des postes de réceptionniste et de régisseur en l'absence de contrat avec un société pour la gestion des services le tout ainsi qu'il résulte des articles 8, 28 Bis et 97 du présent règlement de copropriété.