

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.

