

Loge du gardien : Explication du « litige » avec le promoteur

Le « concept » des Senioriales, c'est-à-dire le projet complet de ces résidences destinées à des seniors **retraités** avec des logements, d'abord des maisons (par blocs de quatre) puis ensuite des appartements en « **pleine propriété** », c'est-à-dire un achat pour y vivre sa retraite, comprenait, selon une « licence de marque » les points principaux et essentiels suivants (qui ont incité les retraités à acheter le dit logement) :

- Club house, Chambre d'hôte
- Minibus, Animatrice (à temps partiel)
- **Gardien (obligatoire)** à temps complet, etc. ...

S'agissant de l'obligation d'avoir un gardien dont la fonction de « surveillance » a été clairement définie et confirmée, une loge était prévue, systématiquement, car il devait loger sur place ! Pour assurer la sécurité !

Si l'on reprend le règlement de copropriété de la résidence de CASTELJALOUX – Lot-et-Garonne - (45 lots – ouverte en mai 2006) il est bien précisé, page 18, à l'article 5 (Parties communes générales) :

« Le club house avec tous les locaux et ses équipements se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur, avec le logement du gardien ».

Il était donc tout à fait normal que les résidences aient cette loge incluse dans les parties communes, au même titre que le club house, d'autant plus que ce logement se trouve dans **l'enceinte même de ce club house (et de la chambre d'hôtes) parties communes** et non dans un « bloc logements » ou un appartement dans un immeuble avec les logements des copropriétaires.

Egalement, cette loge, pour le gardien, afin d'assurer la surveillance donc la sécurité des résidents, un des critères mis en avant par le promoteur, **est positionnée au milieu voire au fond de la résidence, ce qui ne permet absolument pas à ce « gardien » d'assumer cette fonction.** Qui est donc remise en cause.

Mais le litige porte sur le fait qu'à partir de la résidence qui a suivi Casteljaloux, c'est-à-dire Salies du Salat (l'année suivante), cette loge, toujours dans l'enceinte du club house, est **devenue un « lot privatif » et a été vendu à un investisseur !** (Voir article 5 et plan de la résidence de CASTELJALOUX).

LOT N° 102 :

Dans le Bâtiment G2, un garage portant le N° 102.
Les cent/huit centièmes (100/800èmes) des parties communes spéciales au Bâtiment G2.
Et les dix huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 103 :

Dans le Bâtiment G2, un garage portant le N° 103.
Les cent/huit centièmes (100/800èmes) des parties communes spéciales au Bâtiment G2.
Et les dix huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 104 :

Dans le Bâtiment G2, un garage portant le N° 104.
Les cent/huit centièmes (100/800èmes) des parties communes spéciales au Bâtiment G2.
Et les dix huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION qui précède est résumé dans le TABLEAU RECAPITULATIF, annexé en fin des présentes, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59.90 du 7 janvier 1959 et numéro 79-405 du 21 mai 1979.

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'Article 10, dernier alinéa de la Loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'Etat Descriptif de Division ont été déterminées en fonction des critères énumérés sous l'Article 5 de la Loi précitée et précisés à la suite du TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS.

Précision faite que ces mêmes critères ont permis de déterminer la quote-part de chaque lots dans les parties communes spéciales par rapport à chaque Bâtiment pour ceux dépendant d'un Bâtiment.

La répartition des charges communes générales visées à l'Article 36 du présent Règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts ci-dessus.

Il en sera de même en ce qui concerne les charges spéciales Bâtiment visées aux Articles 37 et 38 du présent règlement, lesquelles seront réparties au prorata des quotes-parts dans les parties communes spéciales BATIMENT pour les lots composant chaque Bâtiment, telles qu'elles figurent également dans ledit TABLEAU.

La répartition des autres charges, s'il en existe, sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'Article 10 alinéa 1 de la Loi, et calculées comme indiqué aux articles 39 et suivants du règlement.

CHAPITRE IV - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**I - Définition des parties communes**

ARTICLE 4 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipements et services collectifs.

Elles comprennent donc des "PARTIES COMMUNES GENERALES" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots Du Groupe d'Immeubles, et des "PARTIES COMMUNES SPECIALES", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ci-dessus.

A - PARTIES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 5 : Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des BATIMENTS du Groupe d'Immeubles.

Elles comprennent notamment :

- La totalité des sols, y compris ceux sur lesquels sont construits les BATIMENTS désignés ci-dessus.
- Les voies desservant le Groupe d'Immeubles avec leurs trottoirs, les piétonniers et les espaces verts ainsi que les clôtures extérieures du Groupe d'Immeubles avec le portail et le portillon situés à l'entrée du Groupe d'Immeubles.
- La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, tels que vannes d'arrêt, regards, bouches, compteurs, concernant l'eau, l'électricité, le téléphone et les égout vanne et pluvial se trouvant à l'extérieur des bâtiments, pouvant desservir le Groupe d'Immeubles
- Le local pour les ordures ménagères, le bloc boîtes aux lettres situés respectivement de part et d'autre de l'entrée du Groupe d'Immeubles.
- Le Club-house avec tous les locaux et ses équipements se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur, avec le logement du gardien.
- La piscine avec son local technique, le terrain de pétanque, les parkings visiteurs et les parkings pour les personnes handicapées.
- Et en général, tous les accessoires des parties communes générales, les installations d'éclairage extérieur, les compteurs généraux, les appareils et équipements affectés au service général du Groupe d'Immeubles, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage sans que la présente énumération soit limitative.

ARTICLE 5 bis : ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

Sont également accessoires aux parties communes générales :

- Le droit d'édifier des Bâtiments nouveaux dans les espaces verts ou autres espaces communs, sous réserve des autorisations administratives en matière de permis de construire et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
 - Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Les parties communes générales et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

B - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX BATIMENTS

ARTICLE 6 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque Bâtiment savoir :

1°) En ce qui concerne les BATIMENTS comprenant les appartements :

- Le gros oeuvre des constructions, la dalle de couverture de l'infrastructure en ce compris la couverture des dites constructions, ainsi que des terrasses patio même si elles sont à usage privatif.
- La couverture des Bâtiments,
- Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols,
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles d'eau, la V.M.C. s'il en existe.
- Les ornements des façades, les terrasses patio (à l'exception du revêtement du sol),
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; les conduits du tout à l'égout,
- Les conduites, prises d'air, canalisations, concernant l'eau, l'électricité et de téléphone (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci),
- Le SAS, le hall d'entrée, la cage d'escalier, l'ascenseur en ce qui concerne les bâtiments "F" et "G"

DERMINATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'Article 10, dernier alinéa de la Loi du 10 juillet 1965, résultant de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'Etat Descriptif de Division ont été déterminées en application de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 en fonction des éléments matériels suivants :

A – SUPERFICIE DES LOTS : Conformément à la Loi CARREZ.

B – CONSISTANCE DES LOTS :

1°) Nature des lots :

Énumération	Parkings Extérieurs	Garage	Cellier	Terrasses-Patio	Appartements
Coefficients	0,10	0,40	0,20	0,20	1

2°) Distribution et forme des pièces : Non pris en considération car identique pour chaque bâtiment.

3°) Hauteur sous plafond : Non pris en considération car identique pour chaque bâtiment.

C – SITUATION DES LOTS :

1°) Niveau : Non pris en considération, compte tenu de la faible hauteur des bâtiments, soit un simple rez-de-chaussée, soit un rez-de-chaussée et un étage.

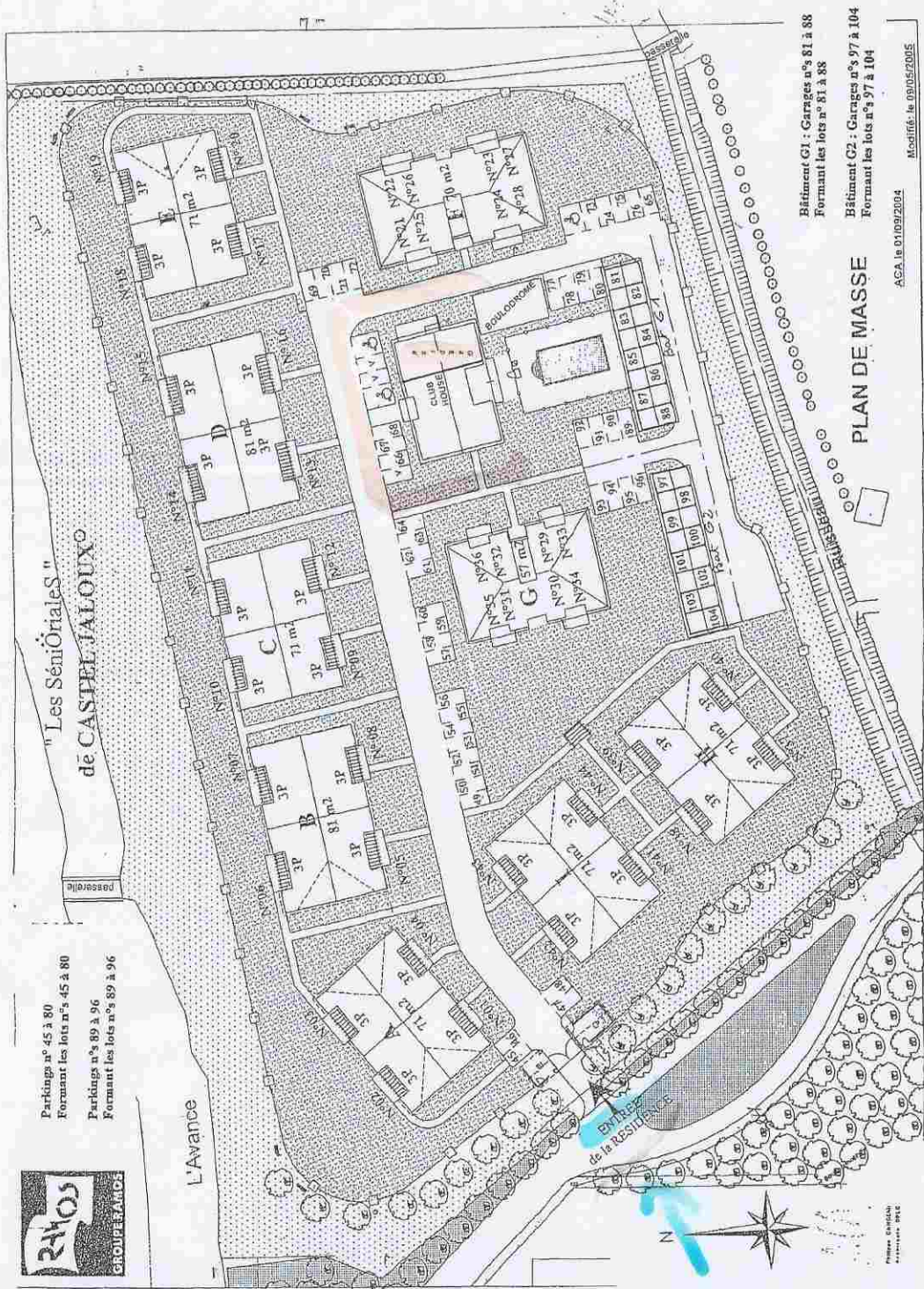
2°) Vue, ensoleillement, éclairement : Non pris en considération.

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES BATIMENTS

Mêmes critères que ci-dessus.

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DANS LES CHARGES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES PAR BATIMENT

Elles ont été déterminées en fonction des quotes-parts de chaque lot dans les parties communes générales et dans les parties communes spéciales pour les bâtiments dont ils dépendent, lesquelles ont été déterminées comme indiqué ci-dessus.



Bâtiment G1 : Garages n°s 81 à 88
Formant les lots n° 81 à 88
Bâtiment G2 : Garages n°s 97 à 104
Formant les lots n° 97 à 104

PLAN DE MASSE

ACA le 01/09/2004
Modifié le 09/05/2005

Parkings n° 45 à 80
Formant les lots n°s 45 à 80
Parkings n°s 89 à 96
Formant les lots n°s 89 à 96



Projeté par
GROUPE ALANCE