

ASSIGNATION DEVANT LE TGI de PERPIGNAN

Afin de bien situer notre décision :

Dans notre proposition de suppression du gardien à l'AG, il n'y a aucune recherche d'agressivité envers notre promoteur « PV Les Sénioriales », ni de recherche de modification de la destination de la résidence, ni des modalités de jouissance

Notre décision repose exclusivement sur une demande d'adaptation de notre règlement de copropriété à une situation particulière.

L'idée de base du concept est bonne, mais demande une adaptation plus modulée en fonction des particularités : type de construction, situation (petit bourg ou ville), proximité des commerces, des possibilités d'interventions des urgences, etc.

D'où notre incompréhension du négativisme à toutes nos propositions de la part de « PV Les Sénioriales »

Motivations de la décision de suppression du gardien :

Notre règlement de copropriété a été établi sur la base d'une résidence composée de villas comme sont construites tous les autres sites de « PV Les Sénioriales ».

Or notre résidence est composée de 5 bâtiments, située dans un grand parc, ce qui nous différencie complètement notre organisation de l'entretien comparé à celle des villas :

- Nettoyage des paliers, escaliers, ascenseurs n'existant pas pour les villas
- Surface des espaces verts nettement plus importante, la superficie construite étant nettement plus importante
- D'où 50% du temps de travail est pris par le nettoyage des bâtiments, la piscine et le club house
- Reste 50% pour l'entretien des espaces verts, ce qui n'est pas réalisable au vu des surfaces et des plantations à entretenir

Notre proposition à l'AG partait du raisonnement qu'il n'est pas possible d'engager une personne dont nous savions à l'avance qu'elle ne pouvait accomplir sa tâche dans le temps de travail imparti . D'autre part, comme nous le préconisait notre promoteur « PV les Sénioriales » d'engager une société en plus du gardien, amenait le coût des charges à un niveau inacceptable .

L'avenir nous a donné raison, aujourd'hui notre résidence est propre, alors qu'avant elle était dans un état négligé, malgré l'intervention de résidents de bonne volonté. Notre premier gardien a donné sa démission, car voulant bien faire, arrivait à des dépassements d'horaire qu'il ne voulait plus assumer.

Personne parmi les copropriétaires (sauf trois lots sur 62) ont l'impression que la destination de la copropriété a changé !

Pour assurer la sécurité de notre copropriété, comme un gardien n'assure plus d'astreintes de nuit ou de week end, pour faciliter au mieux l'intervention des secours, nous avons organisé une réunion de tous les résidents en présence de la Mairie, des pompiers, de la gendarmerie, de la direction de la Clinique, de la police municipale afin qu'ils exposent leurs possibilités d'interventions sécuritaires. Afin de permettre aux secours de pénétrer 24h/24h dans la copropriété, un digicode extérieur avec un code réservé aux secours ouvrant le portail d'entrée a été installé.

Commentaires des raisons du procès

L'explication comme quoi notre copropriété obéit à un régime particulier puisque réservée **essentiellement (et non exclusivement) à une clientèle de séniors**, prouve que nous sommes en présence manifeste d'un changement possible de la destination et des modalités de notre copropriété. Le Syndic et le Conseil Syndical ont demandé à de nombreuses reprises la confirmation écrite nous garantissant ce régime particulier. Nous n'avons jamais eu de réponse !

En conclusion

La recherche de notre Syndic comme de notre conseil syndical consiste à

- Défendre l'investissement des copropriétaires
- Gérer les frais en bon père de famille, dépenser mais à bon escient
- Engager le personnel utile pour la satisfaction des résidents : l'animateur prévu dans le concept a son utilité
- Entretien bâtiments et espaces verts
- Faire remettre en état les sinistres assurés

Malheureusement pour toutes ces questions aucune réponse de la part de « PV Les Sénioriales ». Les avantages de la licence de marque ne sauraient contrebalancer ce manque et pourraient ainsi sensibiliser et positiver les résidents face au concept.