

Note sur la sécurité (et l'insécurité) résidence Senioriales à Grasse

1) Concept des « Senioriales » :

Le concept, vendu par le promoteur des résidences Senioriales, met en exergue, à grand renfort de publicités, plaquettes ou sur internet, parmi les « valeurs » mises continuellement en avant, la sécurité (ce qui est essentiel pour des seniors).

Or, à ce sujet, la résidence mise en service à Grasse fin septembre 2009 ne répond nullement à ce critère de sécurité, moyen de vente pour des seniors ainsi « protégés » par plusieurs mesures (équipements ou gardien obligatoire).

2) Anomalies techniques :

Des anomalies graves ont été constatées par les copropriétaires résidents, signalées sans succès autant au promoteur – par le conseil syndical en place entre mars 2010 et avril 2011, qu'au syndic qui, sur ce plan, n'a aucunement joué son rôle intermédiaire entre le syndicat des copropriétaires et le promoteur.

Portail : le portail mis en place à Grasse ne correspond en rien aux publicités présentées ainsi que sur les panneaux de publicité laissés à l'angle du chemin des arômes et de l'avenue Sidi Brahim (dont nous avons les clichés); surtout il est bas, permet d'être enjambé facilement et se trouve nettement en deçà des murs que l'on trouve de part et d'autre de la fixation de ce portail. Idem pour le portillon.

Le promoteur en tant que maître d'ouvrage ainsi que le maître d'œuvre, interrogés lors d'une des visites sur le site avec le conseil syndical (avril 2010), avaient répondu que c'était « le plan d'urbanisme local (soit la mairie) qui avait fixé les obligations (de hauteur), en la matière ».

Or, nous savons que la mairie n'a donné aucune instruction, ni pour le choix c'est évident, ni pour la hauteur (maximale) de ce portail.

(Nous disposons d'une réponse écrite de la mairie).

La sécurité des résidents ne peut pas être dans ces conditions assurée totalement puisque ce portail peut être franchi par tout individu malveillant.

Dans l'article de « Nice-Matin » du 22 mars 2012, M. BERENGUER a prétendu que la hauteur du portail avait été imposée par « l'Architecte des bâtiments de France » (« C'est ce qui s'est passé à Grasse » - d'après le directeur région Sud-est !). Déjà une autre version.

Porte d'entrée des immeubles (5 portes) : Les résidents se sont aperçus sur place d'une aberration. Si le vidéo portier de chaque appartement permet l'ouverture à tout visiteur du portail d'entrée ou du portillon, il est ensuite impossible d'ouvrir au visiteur lorsqu'il se trouve à la porte de l'immeuble en question.

Un simple digicode a été placé. Il est donc obligatoire de communiquer le code à tous les visiteurs ou de se déplacer pour venir leur ouvrir !

Dans toutes les résidences « normales », depuis des dizaines d'années, les résidents peuvent ouvrir aux visiteurs de leur appartement ! Non seulement c'est impossible à Grasse mais comment comprendre cette anomalie grave de la part d'un « spécialiste » pour des résidences seniors ?

Le maître d'œuvre, également interrogé par le conseil syndical lors de la seule réunion avec lui en avril 2010 avec le nouveau conseil syndical, a répondu qu'un devis avait été réalisé et soumis aux Senioriales (car le maître d'œuvre indiquera que l'anomalie avait été relevée). Mais, le devis, trop élevé (comme d'autres devis pour d'autres oublis ou travaux à compléter) n'a pas été validé !

Or, dans le descriptif sommaire, seul document remis aux futurs acquéreurs afin qu'ils puissent se rendre compte de ce qu'il leur serait vendu, il était bien indiqué que cette porte de l'immeuble (ce qui n'était que tout à fait normal) s'ouvrirait du vidéo portier qui dispose d'ailleurs de plusieurs boutons inutilisés donc disponibles (Voir photo sur la page facebook de l'ADCS).

Ajouté au problème du portail, la sécurité directe des immeubles n'est donc pas assurée comme le prétend le promoteur du fait que « tout le monde » connaît le code d'accès (le même pour les 5 portes), même si il a été changé une fois depuis septembre 2009.

Cette anomalie grave a été dénoncée par des médecins, de nombreux visiteurs et même les sapeurs pompiers lors d'une de leurs interventions (voir la dernière en date, connue, de nuit, du 6 juillet 2011).

Porte B ne se ferme pas toujours (parfois elle reste contre, parfois elle est effectivement fermée).

Probablement à cause d'un défaut (ou manque) de réglage du ferme-porte, la porte d'accès au bâtiment B ne se verrouille pas à chaque passage. Elle reste donc ouverte souvent (le précédent gardien assurait le réglage et nous n'avions pas ce type de problème). Toute personne étrangère peut donc s'introduire dans ce bâtiment, y compris dans les garages par la porte SAS.

Porte C – plus de fermeture depuis des mois (réparée en août 2011 – coût doit être pris en charge par le promoteur car dénoncé depuis très longtemps).

Il ne s'agit pas du ferme-porte mais, depuis des mois, du non verrouillage de cette porte ce qui permet également, jour et nuit, un accès direct à l'immeuble et aux garages. (Le syndic aurait fait une déclaration de « dommage ouvrage » (?). Même si ce non fonctionnement était pris en compte par l'assurance, il convient de remettre en état dès que possible le dispositif de fermeture (dès que l'expert aura constaté ce problème).

(Pris en charge par l'assureur « dommages-ouvrage » (?)).

Ce qui régularise ce problème mais comment comprendre que cette anomalie soit prise en charge par une assurance « dommages-ouvrage » et non la réparation du réseau d'arrosage avec ses multiples duites ?

3) Problèmes de sécurité (et de surveillance) :

Sécurité du local poubelles extérieur

Ce local était fermé (jusqu'à l'arrivée du nouveau gardien), soit par le premier gardien, soit par les résidents après y avoir déposé leurs déchets.

Equipée d'une clé, cette porte ferme le local donnant sur l'extérieur abritant les containers.

Le gardien ne ferme plus cette porte et laisse parfois, lors des sorties ou retours des containers la lumière allumée ! Ce qui permet de constater son niveau de négligence.

Ce local doit être considéré comme sensible car, lors d'intrusions dans des copropriétés, il est souvent le lieu de malveillances (départ de feu).

Le syndic, prévenu, n'a pas donné suite et le gardien ne ferme pas cette porte, engageant ainsi leur responsabilité en cas de problème. A noter que l'extincteur qui s'y trouvait avait été percuté (malveillance) et qu'il vient d'être remis en service.

[La poignée est depuis tenue par un élastique \(état constaté par le conseil syndical 2010-2011 sur la liste des problèmes relevés dans la résidence – et mentionné sur un constat d'huissier\).](#)

(L'élastique a été enlevé peu après la première réunion d'expertise d'avril 2013).

Sécurité de la piscine hors horaires de fonctionnement

Ici encore, le maître d'œuvre n'a pas pu nous remettre la clé de la serrure mise en place et le conseil syndical précédent avait demandé de la changer ! Ce qui n'a pas été fait (refus). Les horaires de la piscine étant prévus de 10h à 21h, l'accès devrait être fermé (des locataires – deux – à l'issue d'une soirée au club house – ont plongé dans la piscine à 23h 15 !). Mais en cas d'intrusion, notamment de nuit, cette fermeture (c'est pour cela qu'une serrure avait été prévue) empêcherait d'y pénétrer.

[Des résidents vont nager bien au-delà des horaires d'ouverture de la piscine et notamment lors des soirées organisées au club house.](#)

Position de la loge du gardien

La position de la loge, à l'opposée de l'entrée de la résidence, rend impossible donc inutile sa fonction puisqu'il ne contrôle rien. Ce sont des résidents qui doivent, soit ouvrir le portail, soit renseigner les visiteurs (entreprises, particuliers ou autres).

Ce poste (obligatoire) de gardien est donc contesté car nous devons le payer pour une fonction qu'il est incapable d'exercer, d'autant plus que le syndic a prévu (contre l'avis du conseil syndical de l'époque) qu'il soit à la loge chaque matin de 11h à 12 h !

Même à l'extérieur, il n'effectue pas son rôle de gardien puisque nous constatons que des visiteurs entrent sans qu'il le sache et de qui il s'agit....et des gens se promènent dans la résidence (ce qui s'est produit lors de la panne de dix jours du portail) ; ou il ne fait pas du tout respecter le règlement de copropriété qui interdit aux résidents de laisser courir leurs chiens sur les pelouses et à des personnes étrangères à la résidence d'utiliser, régulièrement, la piscine.

Depuis la rédaction de cette note en 2011, la situation s'est encore détériorée. Mme B. du conseil syndical, affirmera dans « Nice-Matin » du 22.3.2012 :

« Quant au gardien, son rôle c'est l'entretien. Il n'est pas là pour faire de la surveillance ».

Egalement, le gardien a indiqué à des résidents qu'il « n'était pas gardien, mais jardinier ». Outre être à sa loge (pour quoi faire ?) de 11h à 12h, puis en pause de 12h à 15h, il quitte la résidence, plusieurs fois dans la semaine pour conduire ou reprendre sa fille au lycée ; durant son temps de travail !

Intervention des sapeurs pompiers Mercredi 6.7.2011 vers 1 heure :

Nous avons appris l'intervention de nuit des sapeurs pompiers qui sont entrés dans la résidence en passant au dessus du portail et en laissant leurs deux véhicules à l'extérieur. (D'après nos informations, il s'agit de l'appel d'une résidente – locataire qui, suite à une chute, a déclenché son système d'alarme).

Non exécution de la fonction de gardien :

Outre qu'il soit dans l'impossibilité de surveiller les entrées dans la résidence – de par la position de la loge, enclavée au fond de la résidence – le gardien ne fait absolument pas respecter le règlement de copropriété :

- Ne contrôle pas les personnes qui accèdent à la piscine. Nous avons parfois plus d'étrangers à la copropriété que de résidents (notamment le week-end).
- N'empêche pas une copropriétaire de venir avec sa chienne dans le club house alors que c'est formellement interdit par le dit règlement. (Cette copropriétaire a quitté la résidence en 2012).
- N'empêche pas une copropriétaire – du conseil syndical, Mme B. – de promener le chien d'une locataire, sans laisse, sur les pelouses à l'arrière des bâtiments D ou A-B ; et le laisse courir dans la cour intérieure.

Note réalisée en 2011.

Mise à jour 14.12.2012.

Complétée le 29.7.2013 pour le site de l'ADCS.

Conclusion :

Il nous apparaît de plus en plus que le poste de « gardien » n'est plus nécessaire (voir note explicative et les nombreux arguments de la résidence de Prades).