



Logement de l'intendant

Par OB71

Bonjour à toutes et à tous.

Tout d'abord je voudrais remercier tous les intervenants de ce forum qui consacrent temps et énergie à nous apporter leur éclairage dans le domaine du Droit, domaine si difficile à appréhender pour les non-initiés.
Un grand merci à vous !

Voilà ci-dessous l'objet de mon propos :

Actuellement copropriétaire dans une résidence de 98 logements, je m'interroge au sujet du logement de fonction du gardien servant à l'exploitation de l'immeuble « à usage de résidence avec services pour étudiants ».

Plus concrètement :

La nouvelle société de gestion locative n'a pas souhaité occuper ledit « logement intendant » (mentionné comme tel dans le règlement de copropriété) et situé au RDC de la résidence étudiante proprement dite.

Ce studio est donc a priori vacant.

Dernièrement, j'ai appris que le gestionnaire avait proposé ce logement particulier à un étudiant, moyennant le paiement de loyers, et sans en informer les copropriétaires...

D'après le règlement de copropriété (RC), je précise que ce « logement de gardien » fait partie des « parties communes » de la copropriété, et se révèle donc soumis au calcul des charges de chaque copropriétaire.

Et par ailleurs, il n'y a aucune référence à de parties communes spéciales citées dans ledit règlement.

Enfin, le RC indique :

« Les locaux et équipements spécifiques destinés aux services pourront être utilisés sans restriction par l'exploitant (?) afin que les services puissent être rendus aussi longtemps qu'il y aura des logements exploités en meublé dans la résidence ; pendant cette période, la jouissance des parties communes devra être conforme à la destination de résidence de services pour étudiants proposant des locations en meublés avec services ».

J'ai évoqué ce sujet auprès de notre exploitant, lequel m'a répondu qu'il en « faisait ce qu'il voulait ».

Question :

-Seriez-vous SVP en mesure de me confirmer (ou m'informer) si cet exploitant a le droit de gérer (louer) de manière individuelle ce logement ; et conjointement d'en tirer personnellement profit ?

En vous remerciant pour toute l'attention que vous accorderez à ce message, veuillez agréer mes sincères salutations,

OB 71

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes copropriétaire et avez délégué la gestion de cette résidence services pour étudiants à un gestionnaire.

Lequel exécute sa mission en fonction du contrat.

Il me semble qu'il y a certains contrats où vous n'avez rien à dire sur la gestion pendant les X (10 ?) premières années d'exploitation.

Relisez le contrat qui vous lie à ce gestionnaire.

Par OB71

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour.

Le contrat de 9ans qui nous lie fait bien référence -entre autre- au REGLEMENT DE COPROPRIETE, et au respect de ses clauses.

A priori, et sauf erreur de ma part, le nouveau gestionnaire ne peut donc pas s'affranchir des règles énoncées dans ce document.

Mais encore une fois, je peux me tromper.

Bien à vous,

Cdt,

OB71

Par yapasdequoi

Consultez un avocat avec à la fois votre contrat de gestion et le règlement de copropriété.

Certaines clauses du contrat (même s'il fait référence au RDC) peuvent donner plus d'autonomie au gestionnaire que vous pensez.

Et si ce contrat lui donne toute délégation pour prendre les décisions qu'il veut, il n'a pas besoin de votre accord pour louer la loge au lieu d'embaucher un gardien.

NB : La location de la loge entre au profit de la copropriété (pas du gestionnaire) et diminue vos charges (un gardien coûte cher...)

Est-ce bien votre intérêt de contester cette gestion ?

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une résidence-services régie par les articles 41-1 à 41-7 de la loi 56-557 du 10 juillet 1965.

Il faut distinguer les services non individualisables et les services individualisables mais tous doivent être assurés conformément au règlement de copropriété par un ou plusieurs prestataires qui ne peuvent être le syndic.

Il faudrait connaître le contenu du règlement de copropriété et les contrats de fourniture de services.

Je ne vois pas ce que vient faire une société de gestion locative. Il s'agit peut-être d'une société liée à certains copropriétaires, peut-être tous, par des baux commerciaux. Si c'est le cas, elle ne doit pas être confondue avec le prestataire de services qui est lié par contrat au syndicat des copropriétaires et non à des copropriétaires pris individuellement.

Par AGeorges

Bonjour OB1+70,

A mon sens, une résidence pour étudiant qui est transformée en copropriété se conçoit comme suit :

- Une partie des lots privatifs appartiennent à des copropriétaires indépendants,
- Ce qui reste appartient à X, et ce X en confie gestion à un organisme dont c'est le but. X est alors propriétaire-bailleur, au sens de la copropriété.

Le nouveau règlement, devenu un RdC doit clairement préciser ce qui est de la partie Copropriété avec ses règles spécifiques et ce qui est propriété de X, soit, en plus des logements, les parties liées aux services, ces parties ne pouvant être des parties communes puisque le copropriétaire particulier n'a pas à payer de charges pour "la laverie", ou "la salle de réunion des étudiants".

Il y aurait donc une ambiguïté avec ce fameux "local de l'intendant" (qui est une fonction de service de la partie Résidence) aussi qualifié comme "local du gardien" qui serait partie intégrante de la Copropriété et dont, évidemment, le gestionnaire de la Résidence étudiante ne pourrait pas disposer. Une telle affirmation ne peut provenir que de gens qui n'ont qu'une faible idée des lois de la copropriété.

A titre d'exemple, une loge de gardien doit subir au moins deux transformations avant de pouvoir être louée :

- le poste de gardien doit être supprimé (article 26),
- la loge doit être lotie, et transformée en bien immobilier de la copropriété (et non du gestionnaire), les loyers devenant de fait des revenus répartis entre les copropriétaires (y compris X).

Ces opérations sont décidées en AG et induisent des modifications des actes constitutifs de la copropriété ainsi que leur

publication.

En résumé, si le local de l'intendant est un lot de X, ce dernier peut y loger un intendant ou louer le local à un étudiant, si tout est correct pour ça. X peut aussi donner toute liberté au gestionnaire pour en décider.

Mais le même local ne peut pas avoir deux destinations différentes.

Par yapasdequoi

Il existe des investissements défiscalisants en résidence d'étudiant ou senior dans lesquelles l'exploitation locative et la gestion des services est entièrement délégué pour 9 ans.

Toutefois la rentabilité est parfois toute relative.

Et pendant les 9 ans, le "copropriétaire" n'a rien à dire.

Les "copropriétaires" ne le deviennent vraiment qu'au bout de la période de délégation.

Par AGeorges

Bonsoir,

Si vous êtes uniquement un investisseur avec un système de copropriété, le gestionnaire est loin d'être libre de faire ce qu'il veut. Il suffit de lire l'article 41.1 et les suivants de la loi 65-557.

Existe-t-il un conseil des résidents ?

Mais est-ce bien le cas ?

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une résidence qui a été conçue pour la location à des étudiants et qui est soumise au statut de la copropriété.

A l'origine tous les lots devaient être donnés en location sous le régime des baux commerciaux au même exploitant pour sous-location à des étudiants.

Au-delà de la première période de neuf ans, il est possible que, peu à peu, des copropriétaires décident de donner congé au locataire exploitant. Le règlement de copropriété impose en ce cas que soient conservés les services (lesquels ?) tant qu'il reste des lots loués selon leur destination initiale.

Il n'est pas possible de vous répondre sur le logement de l'intendant. Il faut lire le règlement de copropriété. L'usage des parties communes par le prestataire de services se fait sous le contrôle du syndic. Y a-t-il un conseil syndical ?