Image not found or type unknown

la supression du gardiennage

publié le **01/11/2015**, vu **11666 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

De nombreuses copropriétés cherchent à faire des économies en réduisant les dépenses de gardiennage en supprimant les postes de gardien ou de concierge. Les copropriétés recourent de plus en plus à des société s de services extérieurs.

Certaines copropriétés ont décidé de supprimer le poste de gardiennage en raison de son coût et de l'augmentation des charges.

Le gardiennage constitue l'un des éléments du standing d'une copropriété , ce service est apprécié par les coprorpriétaires car il permet , outre, les tâches de nettoyage à accomplir, le contrôle des entrées et sorties dans l'immeuble etcc..

Pourtant, on constate depuis plusieurs années, des décsisions de nombreuses copropriétés qui adoptent des résolutions tendant à la suprression du gardiennage.

La majorité à adopter pour supprimer ce servide dépend de l'existence de ce service dans le réglement de copropriété.

Avant de prendre une décision, l'assemblée générale devra vérifier si le RCP impose de recourir à un gardien ou à un concierge avant de se prononcer.

La suppression de ce service est de nature à porter atteinte à la destination de l'immeuble et à compromettre les modalités de jouissance des lots telles que prévues dans le règlement de copropriété ; elle ne peut donc être décidée qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

L'unanimité est donc le sprincipe pour décider de la suppression du gardiennage.

 L'assemblée générale ne peut, sans l'unanimité prévue à l'article 26 de la loi, décider de substituer au gardiennage prévu dans le règlement de copropriété la fourniture de prestations non équivalentes à celles d'origine

La suppression du service de la conciergerie, qui ne serait que partiellement comblée par les solutions de remplacement adoptées (batterie de boîtes aux lettres, interphone, embauche d'un employé d'immeuble), constitue une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant du règlement de copropriété.

Il s'ensuit que la suppression du poste de concierge et la vente de la loge partie commune ne pouvaient être adoptées qu'à l'unanimité, de tous les copropriétaires de l'immeuble dont s'agit à propos duquel les premiers juges ont justement retenu qu'il était situé dans une communauté résidentielle, et qu'il était d'un certain "standing", ce que confirme la photographie de sa façade.

En définitive, si le RCP n'impose pas l'existence d'un concierge mais la laisse à la discrétion du syndicat, sa suppression n'exige pas une décision unanime de l'assemblée générale.

L'exigence de l'unanimité n'était cependant pas absolue.

La jurisprudence reconnaît des tempéraments au principe de l'unanimité lorsque la présence du gardien ne figure pas dans le RCp et que sa pérennité n'est pas garantie.

Les tribunaux admettant que la suppression du gardiennage peut être valablement décidée à la double majorité de l'article 26 de la loi lorsque, compte tenu des conditions dans lesquelles cette suppression intervient et du fait que ce service n'a pas été imposé par le règlement de copropriété, elle n'entraîne pas, en fait, une atteinte aux droits des copropriétaires relativement à la jouissance de leurs lots .

L'assemblée pourra voter dans ces conditions à la double majorité de l'article 26 mais elle devra recourir à des prestations assurant des prestations équivalentes.

La suppression d'un service de conciergerie ou d'un poste de gardien ne constitue pas, au sens de l'article 26 de la loi, une modification des modalités de jouissance des parties privatives lorsqu'elle s'accompagne de la mise en place de services de substitution assurant dans des conditions normalement satisfaisantes des prestations équivalentes aux prescriptions inhérentes au poste supprimé (CA Versailles, 5 avr. 2000).

Par conséquent, lorsque la suppression du service de concierge ne porte atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux modalités de jouissance des parties privatives, l'exigence de l'unanimité ne s'impos plus et la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 suffit pour adopter la décision de supprimer l'emploi de concierge.

Maître Joan DRAY

Avocat au Barreau de PARIS

joanadray@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés