



L'ARMEMENT DES PERSONNES CHARGÉES DU GARDIENNAGE DES IMMEUBLES

Conseils pratiques publié le 20/08/2020, vu 3092 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Les dispositions du décret du 20/12/2011 s'appliquent-elles pour les copropriétés ?

Le décret dispose que **la personne morale chargée du gardiennage** et de la surveillance d'immeubles collectifs d'habitation **peut acquérir et détenir des armes** définies au paragraphe 2 de la sixième catégorie du B de l'article 2 du décret n° 95-589 du 6 mai 1995, c'est-à-dire les générateurs d'aérosols incapacitants ou lacrymogènes classés dans cette catégorie par arrêté ministériel, et des bâtons de défense de type « tonfa ».

La personne morale doit justifier de l'existence d'un local, non accessible au public et sécurisé, permettant le dépôt des armes.

Elle tient à jour un registre précisant le nombre et la liste des armes détenues ainsi que la liste des agents autorisés à porter une arme et leurs horaires de travail. Ce registre est tenu à la disposition des services de la police et de la gendarmerie nationale.

La formation préalable à l'autorisation de port d'arme individuel détenu par les agents de la personne morale comprend un volet théorique et un volet pratique.

La formation théorique comprend un module théorique de six heures sur l'environnement juridique du port d'arme, notamment les dispositions du code pénal et du code de la défense applicables au port et à l'utilisation d'une arme et le principe de la légitime défense.

La formation pratique comprend :

- * un module pratique de six heures relatif au maniement des armes du paragraphe 2 de la sixième catégorie ;
- * un module pratique de dix-huit heures relatif au maniement des bâtons de défense type « tonfa ».

La formation pratique doit également permettre aux formateurs de vérifier que les agents ont acquis les techniques professionnelles de défense et d'interpellation leur permettant de maîtriser, le cas échéant, les personnes avec un recours à la force strictement proportionné. La formation préalable à l'autorisation de port d'arme individuel détenu par les gardiens d'immeubles collectifs d'habitation comprend des modules d'enseignements théorique et pratique d'une durée totale de trente heures portant sur l'environnement juridique du port d'arme, le maniement des armes et la vérification de l'acquisition des techniques professionnelles de défense et d'interpellation.

Les gardiens d'immeuble en copropriété ne pourront toutefois pas être armés.

Il convient en effet de rappeler que :

- le texte du 21 décembre 2011 est un décret d'application de de l'[article 2](#) de la loi [n° 2010-201 du 2 mars 2010 renforçant la lutte contre les violences de groupes et la protection des personnes chargées d'une mission de service public](#) qui vient notamment créer un article [11-5](#) à la loi [n° 83-629](#) du 12 juillet 1983 réglementant les activités privées de sécurité.

- l'article 11-5 de la loi du 12 juillet 1983 offre la possibilité aux propriétaires, exploitants ou affectataires d'immeubles ou groupes d'immeubles collectifs à usage d'habitation **de constituer une personne morale** dont l'objet est l'exercice, pour le compte de ses membres, de l'activité mentionnée au 1° de l'article 1er, dans les conditions prévues par l'[article L. 127-1](#) du code de la construction et de l'habitation (créé par la loi [n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité](#))

- L'alinéa second de l'article L. 127-1 du CCH prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat précisera **les zones** dans lesquelles cette obligation s'applique, **les caractéristiques des immeubles** ou locaux qui y sont assujettis, **les mesures de gardiennage** ou de surveillance à prendre en fonction de l'usage, de la localisation et de la taille des immeubles ou locaux et les dates auxquelles ces mesures devront au plus tard intervenir.

Le [décret n°2001-1361](#) du 28 décembre 2001 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation **a introduit l'article R. 127-1** du code de la construction et de l'habitation qui rappelle en son 1^{er} alinéa que **le bailleur** fait assurer, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent chapitre, le gardiennage ou la surveillance des immeubles collectifs à usage locatif dont il a la gestion, afin d'assurer l'obligation prévue à l'article L. 127-1 précité.

Puis, le second alinéa indique que les propriétaires devant assurer cette surveillance sont ceux qui gèrent **cent logements locatifs** ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé :

- soit dans une [zone urbaine sensible](#) définie au 3° de l'[article 42](#) de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 ;

- soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une [aire urbaine d'un seul tenant](#) regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants.

Le nombre de logements locatifs, les caractéristiques de ceux-ci et la zone urbaine concernée sont **trois conditions cumulatives, incompatibles avec le statut de la copropriété**.

Seuls les bailleurs pourront constituer une personne morale dont l'objet social sera d'assurer pour le compte de ses membres l'activité de surveillance et de gardiennage. Cette personne morale pourra prendre la forme d'un GIE par exemple.

LIENS UTILES

Décret n°2011-1918 du 21 décembre 2011, JO 23/12/2011, p. 21833

L'article L. 127-1 du code de la construction et d'habitation arrêté du 21 décembre 2011 relatif aux conditions de formation à l'usage des armes que sont autorisés à porter les agents employés par les personnes visées à l'article 2 de la loi n° 2010-201 du 2 mars 2010 renforçant la lutte contre les violences de groupes et la protection des personnes chargées d'une mission de service public.

loi n° 2010-201 du 2 mars 2010 renforçant la lutte contre les violences de groupes et la protection des personnes chargées d'une mission de service public

Décret n° 95-589 du 6 mai 1995 relatif à l'application du décret du 18 avril 1939 fixant le régime des matériels de guerre, armes et munitions - Loi n° 2010-201 du 2 mars 2010 renforçant la lutte contre les violences de groupes et la protection des personnes chargées d'une mission de service public article 11-5 de la loi du 12 juillet 1983 , décret n °2001-1361 du 28 décembre 2001.