



Contrat souscrit par Syndic sans autorisation de l'AG

Par **AntiMagouille**, le **19/10/2017** à **14:04**

Bonjour,

Je vais tenter d'exposer le plus synthétiquement possible la situation qui me préoccupe actuellement.

Depuis sa création en 1968 jusqu'en 2008, notre copropriété (400 lots) s'était attachée, conformément à son règlement, les services de gardiens logés à demeure. Après le départ en retraite du dernier gardien, l'ordre du jour de l'AG 2009 soumettait aux conditions de l'article 24 deux résolutions, l'une **autorisant le syndic à souscrire un contrat de gardiennage**, l'autre l'autorisant à **mettre en location l'appartement de fonction**. Les deux résolutions ayant été adoptées, un contrat a été souscrit auprès d'une société de sécurité privée qui mettait à disposition de notre résidence des agents de sécurité sur certaines plages horaires. La même année, un copropriétaire a saisi le TGI pour dénoncer l'adoption de ces deux résolutions car, d'une part, le nouveau contrat souscrit auprès d'une société privée **revenait à supprimer le poste de gardien-concierge** (dont la suppression doit être votée à l'article 26), et, d'autre part, **les prestations offertes par le nouveau contrat n'étaient pas comparables à celles précédemment assurées par un gardien à demeure**, aboutissant à la diminution d'un service collectif. Il en résultait que: "La suppression du gardien qui loge sur place et le remplacement de celui-ci par une prestation de service limitée à une fonction de surveillance entraîne une modification de la jouissance des parties privatives de chacun des copropriétaires". Or, L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant que l'AG ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de la jouissance des parties privatives, **le TGI a déclaré nulles les deux résolutions adoptées en AG.**

Après appel du jugement de la TGI par le SDG, la Cour d'Appel de Paris a confirmé ce même jugement en 2012.

Entre temps, un nouveau contrat de "gardiennage" avait été souscrit auprès d'une autre société de sécurité privée et un auto-entrepreneur assurait les tâches d'entretien courant. En 2015, le Conseil syndical, souhaitant se conformer aux délibérations du jugement, a initié la souscription d'un nouveau contrat avec cette même société, pour 35h par semaine, à partir d'une fiche de poste regroupant la fonction de surveillance et les missions d'entretien courant (nourrissage des animaux du parc, travaux de peinture et de réfections diverses, remplacement des poubelles). Lors de l'AG de 2015, l'employé mis à disposition par cette société a été abusivement présenté comme "gardien-concierge" alors qu'il s'agit en réalité d'un agent de sécurité, soumis à la Convention collective des employés de sécurité privée, qui ne loge pas sur place (le logement de fonction ne pouvant être loué, celui-ci demeure vacant) et dont les missions ne peuvent normalement pas excéder la surveillance.

Mon interrogation concerne **la conformité de notre copropriété avec les délibérations du jugement**. Peut-on estimer que la prestation actuelle n'est toujours pas équivalente à celle d'un gardien-concierge résidant à demeure ? Et que, en raison du statut d'agent de sécurité privée de l'actuel employé, **son contrat revient à supprimer le poste de gardien-concierge ?**

De plus, depuis l'annulation par le TGI de la résolution n°12 votée en AG 2009 (autorisation donnée au syndic de souscrire un contrat de gardiennage), **aucune résolution équivalente n'a été soumise au vote lors des AG suivantes**. Pourtant, la souscription de ce nouveau contrat a engendré une hausse du budget, de 40 000€, pour la "Maintenance-sécurité". D'où ma deuxième question : **le syndic était-il habilité à souscrire ce contrat sans autorisation préalable de l'AG ?** Compte-tenu de l'élévation des charges impliquées. Du reste, je n'arrive pas à déterminer si un tel contrat relève de "l'administration courante de l'immeuble" dans le cadre de laquelle le syndic peut souscrire des contrats sans autorisation préalable de l'AG. Le doute m'est notamment venu après lecture de l'arrêt de la Cour de Cassation du 30 mai 2012 : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000025962322>

Je précise que la durée reconductible de ce contrat est de 3ans.

Vous remerciant d'une part d'avoir pris le temps de me lire, et d'autre part pour les éléments de réponse que vous pourrez m'apporter, je vous souhaite une agréable journée,

Capitaine Néo.

Par **beatles**, le 19/10/2017 à 15:01

Bonsoir,

Télesurveillance ou agent de sécurité même combat : ce n'est pas de l'administration courante !

Votre syndic est un margoulin !

L'arrêt du 30 mai 2012 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000025962322>) va comme un gant à votre cas !

Je pense qu'un tribunal, vu les antécédents, serait très sévère à l'égard de votre syndic qui serait le genre d'individu que si 'on le fait sortir par la porte il rentre par la fenêtre.

Pour la société elle aurait le même traitement judiciaire que celle de l'arrêt.

Cdt.

Par **AntiMagouille**, le 19/10/2017 à 15:07

Un grand merci, Beatles, pour votre réponse rapide et précise. C'est en effet ce que je

soupçonnais: un contrat de sécurité privée outrepassa les limites de l'administration courante, d'autant qu'il s'agit d'un contrat d'assez longue durée et dont la dépense annuelle atteint 65 000€... J'avais déjà une opinion peu favorable quant au Syndic qui a la main mise sur notre copropriété, j'y vois à présent beaucoup plus clair.

Merci encore pour votre aide!

Par **beatles**, le 19/10/2017 à 16:24

En revanche pour la loge du gardien vous devez tenir compte de la nouvelle « version » de l'article 26 concernant la suppression du poste de gardien (26d) et de la vendre en tant que lot, à créer si ce n'est déjà fait.

Dans le cas d'une création il faudra modifier l'EDD et attribuer une quote-part à ce nouveau lot et bien sûr modifier les grilles de charges spéciales.

Le montant de la vente sera ventilé entre tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

Si l'on se réfère à l'alinéa 1 de l'article 16-1 : « *Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.* » ; la somme sera à répartir entre tous les copropriétaires à l'exclusion de l'acquéreur, puisqu'au départ le loge est une partie commune.

Par **AntiMagouille**, le 19/10/2017 à 16:44

Merci pour cette nouvelle précision qui est en effet très importante. Je prends bonne note de ces informations, merci beaucoup!