



copropriété - obligation de maintien d'un poste de concierge ?

Par **Jalloc**, le **27/10/2020** à **19:00**

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une résidence nancéienne et membre du conseil syndical. La copropriété a deux salariés (*Un temps plein et un mi-temps*)

L'employé d'immeuble à temps plein (*anciennement concierge*) va prochainement prendre sa retraite.

Après son départ, nous n'envisageons pas de renouveler le poste de concierge à temps plein, mais plutôt de reprendre un employé à mi-temps juste chargé d'assurer l'entretien ménager (*ce qui est d'ailleurs la seule fonction restant à l'ex-concierge actuel*).

La loge actuelle (*un petit F2*)

restera évidemment un bien de la copropriété qui pourrait louer cet appartement et ainsi obtenir un revenu.

Notre syndic vient de nous informer que, selon lui, la loi Alur ne nous permettrait pas d'abandonner ce poste de concierge, car serait mentionné dans le règlement de copropriété (*datant de 1966*) l'existence d'une loge de concierge au sein de la résidence. Il précise que pour obtenir cette décision, il faudrait impérativement un vote à l'unanimité des 134 copropriétaires. (*ce qui est naturellement impossible à obtenir*)

Il est indéniable que la présence de cet employé à plein temps est un avantage certain pour le syndic qui n'a pas à se déplacer sur site pour vérifier un point ou un autre, puisqu'il fait appel au "concierge". C'est possiblement pour cela qu'il rejette notre décision de changement de poste.

Pouvez-vous me dire si les copropriétaires peuvent décider de ne plus salarier un "concierge" à temps plein dans l'avenir et à quelle majorité, ils peuvent prendre cette décision.

Pouvez vous nous communiquer les références juridiques nous permettant d'obtenir cette décision conforme à l'attente de la majorité des copropriétaires.

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous acceptez de porter à ma demande.

Dans l'attente de vous lire,

Bien cordialement

Par **Yukiko**, le **27/10/2020** à **20:27**

Bonjour,

L'idée qu'il faut l'unanimité pour supprimer le poste de concierge lorsque celui-ci est mentionnée dans le règlement de copropriété est assez répandue mais elle est fautive. La loi ALUR n'a pas apporté de changement radical, elle a simplement clarifié les choses et l'a fait plutôt dans le sens de la simplification.

Les dispositions à appliquer sont celles de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

...

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Il faut se poser au préalable deux questions dont les réponses sont sujettes à appréciation.

1. La suppression du poste de concierge impose-t-elle aux copropriétaires, ou à certains d'entre eux, une modification aux modalités de la jouissance de leurs parties privatives ? La réponse devrait être plutôt « non », mais cela se discute peut-être. Il faudrait écouter les arguments des copropriétaires qui tiennent à conserver un poste de gardien s'il y en a. En cas de litige, ce serait soumis à l'appréciation souveraine du juge.

2. La suppression du service de conciergerie porte-t-elle atteinte à la destination de l'immeuble ? Dans de très grosses copropriétés ou dans des immeubles de grand standing,

probablement oui. Sinon, c'est probablement non, mais, là encore, c'est sujet à débat et c'est, le cas échéant, soumis à l'appréciation souveraine du juge. Ce n'est pas parce qu'un concierge est mentionné dans le règlement de copropriété qu'il est, sans discussion possible, indispensable au respect de la destination de l'immeuble, surtout que ce qui semblait indispensable en 1966 peut paraître tout à fait superflu en 2020.

Si la réponse aux questions 1 et 2 est non, la suppression du poste de gardien se vote à la double majorité de l'article 26 ou, le cas échéant, 26-1, même si l'on décide de ne pas aliéner la loge.