



Rétablissement du poste de Gardien

Par **corteccia**, le **25/07/2018** à **17:59**

Bonjour,

Notre copropriété, 1964, comporte un poste de gardien et une loge inscrite au règlement de copropriété.

Depuis plusieurs années il est demandé de supprimer ce poste mais nous ne remplissons pas les conditions de l'article 26. La loge est vide, le dernier gardien étant parti depuis plusieurs années.

J'ai alors demandé de remettre en place un gardien qui apporterait un plus à notre copropriété. Notre nouveau syndic estime que l'actuelle convention des gardiens-concierges n'est plus en adéquation avec le règlement de copropriété et que de fait il ne peut mettre en place un gardien.

Qu'en pensez-vous et comment le contraindre à respecter le règlement.
D'avance MERCI

Par **santaklaus**, le **26/07/2018** à **10:32**

Bonjour,

1) Que dit le règlement de copropriété qui serait en contradiction avec l'actuelle convention des gardiens-concierges?

2) Si l'actuelle convention des gardiens-concierges n'est plus en adéquation avec le règlement de copropriété et que de fait il ne peut être mis en place un gardien, il faut modifier en AG l'article du règlement de copropriété.

SK

Par **corteccia**, le **26/07/2018** à **16:41**

Le syndic m'écrit:

J'ai regardé avec attention votre demande de mise en place d'un gardien, conformément aux dispositions du règlement de copropriété qui a été rédigé en 1964, j'ai le regret de vous informer qu'en l'état actuel de la convention collective des gardiens, concierges etc la liste des tâches qui seraient dévolues au gardien et qui figure dans le règlement de copropriété et de la

nomenclature des tâches annexée à tout contrat l'application de l'article 8 de la copropriété traitant du gardien est impossible.

Nous aurions du par le passé utiliser la loi SRU pour toiletter le règlement.

Aujourd'hui nous avons une loge vide, sans gardien.

Merci de me répondre sur les actions à mener car cela me paraît ubuesque

Par **santaklaus**, le **26/07/2018** à **18:26**

Bonjour,

Vous devez écrire au syndic:

Cher Syndic,

Je vous remercie de la réponse apportée à la question de la remise en place d'un gardien dans la loge, néanmoins je tiens à y apporter quelques corrections.

Notre règlement de copropriété a été rédigé en 1964. Aussi, les règlements antérieurs à la loi du 10 juillet 1965 sont régis par les dispositions issues de la loi du 28 juin 1938 ! Un simple toilettage du règlement de copropriété ne serait donc pas suffisant.

Vous faites référence à la Loi SRU concernant les adaptations du règlement de copropriété. En effet, l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 tel que créé par la loi SRU prévoit que les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement sont votées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (majorité simple).

Et de constater que « Nous aurions du par le passé utiliser la loi SRU pour toiletter le règlement. » Je vous rappelle que la modification du règlement de copropriété est une prestation particulière définie dans le contrat de Syndic « type » et que datant de 1964 une refonte pouvait être à tout le moins mis à l'ordre du jour, par vos soins, lors d'une Assemblée Générale

De plus, la loi ALUR du 24 mars 2014 a cependant abrogé l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 et il a été introduit parallèlement l'article 24 f) qui dispose que l'adaptation est votée à la majorité simple :

« I. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II. Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ; »

La 23^{ème} recommandation de la Commission relative à la Copropriété précise que l'adaptation des règlements de copropriété reste obligatoire. Obligatoire, elle est d'autant plus importante à réaliser que la loi Alur a complètement modifié les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application, notamment dans leurs dispositions concernant les

règles de majorité et les obligations du syndic.

Cette adaptation du règlement de copropriété appelé plus communément « toilettage » ou « mise à jour » vise uniquement la révision du texte du règlement de copropriété au vu des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application. Dans le cas contraire, il s'agirait d'une refonte du règlement de copropriété.

Aussi compte tenu des délais pour adapter ou refondre notre règlement de copropriété, il convient de porter une résolution modifiant uniquement l'article 8 de la copropriété traitant de la liste des tâches qui seraient dévolues au gardien afin de les rendre conforme à la nomenclature des tâches annexée à tout contrat.

Cette résolution sera applicable aux copropriétaires uniquement dans l'attente d'une refonte du règlement de copropriété et de sa publication pour la rendre opposable aux tiers.

Dans l'attente de vous lire, Recevez, Cher syndic,

Lire :

[N° 487] - Copropriété - Règlements - Adaptation - Loi SRU
<https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/au-parlement/...>

+ Article 24 f)

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

PS Le syndic reste tenu d'appliquer les clauses du règlement de copropriété, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 : les clauses du règlement non contestées, bien qu'illégales, doivent recevoir application.

SK