



## Invalider une AG pour vice de forme?

Par **AntiMagouille**, le 15/03/2018 à 12:32

Bonjour,

En lisant ce matin la convocation à la prochaine AG de ma copropriété, je découvre que la dernière résolution s'intitule "Mise en location de la loge du gardien Art.24". Or, je crois me souvenir que cette résolution ne peut être mise aux votes séparément de la suppression du poste de gardien, laquelle n'a jamais été votée, et n'est toujours pas mise aux votes.

De plus, l'actuel employé faisant office de "gardien" est en réalité un agent de sécurité mis à disposition par une société de sécurité privée et toutes les tâches d'entretien courant des parties communes lui incombent alors que son statut d'agent de sécurité l'interdit formellement... Je précise que ce contrat n'a pas été voté en AG puisque le conseil syndical le fait passer pour un contrat assurant la présence d'un gardien...

Bref, quels seraient selon vous les meilleurs recours face à cette incompétence conjointe de l'actuel conseil syndical et du Syndic?

Un grand merci par avance pour votre aide et vos réponses.

Par **santaklaus**, le 17/03/2018 à 08:09

Bonjour,

Oui c'est exact d'abord résolution pour suppression de poste de gardien puis résolution sur la loge.

Quant au statut gardien/Agent de sécurité ( gardien), avez vous lu son contrat de travail, que dit il ? Quelle est la convention collective applicable?

SK

Par **AntiMagouille**, le 17/03/2018 à 19:22

Bonsoir,

Merci beaucoup pour votre réponse!

Pour une mise en location du logement de gardien, la suppression du poste est-elle également obligatoire?

Le contrat de travail de l'agent de sécurité stipule que la convention applicable est celle **des entreprises de prévention et de sécurité**. D'ailleurs, il comporte également une clause rappelant que l'employeur (la société de sécurité) s'engage à respecter la réglementation de la profession, laquelle interdit toute tâche **ne ressortissant pas à la surveillance** alors que le même contrat énumère dans son objet une dizaine de **tâches d'entretien des parties communes**! C'est assez aberrant...

Par **santaklaus**, le **18/03/2018 à 12:18**

Bonjour,

Je reprends.

L'agent de sécurité ne relève pas de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles. Et effectivement, le mélange des tâches reste surprenant.

Maintenant, que dit le règlement de copropriété ? Qu'est devenu le précédent gardien car l'existence de la loge dans une copropriété est attachée à la fonction de gardien. Aussi, la location ou la vente de la loge en présence d'un gardien suppose la suppression du poste de gardien. Ainsi, tant que l'assemblée générale n'aura pas décidé de supprimer le poste de gardien dans les conditions requises par la loi, elle ne pourra pas voter la location, ou la vente de la loge.

Je suppose donc que la loge est restée vide suite au non renouvellement du gardien. D'où cette résolution. Car, il faut distinguer :

1) Article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les décisions de suppression du poste de gardien d'immeuble en copropriété et de cession de la propriété du logement affecté à ce gardien doivent être prises à l'unanimité lorsque cette suppression et cette aliénation constituent une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant du règlement de copropriété ou lorsqu'elles portent atteinte à la destination de l'immeuble.

2) En revanche, lorsque la décision ne concerne que la mise en location du logement qui était mis à disposition du gardien, s'agissant d'un acte d'administration des parties communes, la majorité requise pour le vote en assemblée générale est celle prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. C'est votre cas.

SK

Par **AntiMagouille**, le **18/03/2018** à **13:09**

Bonjour,

Et merci pour votre nouvelle réponse, très précise.

Le flou réside justement dans la façon dont le conseil syndical considère cet agent de sécurité qui est nommé "**gardien**" dans tous les documents de communication: le bulletin d'information, les PV d'AG etc. ("retour du gardien dans la copropriété" etc.) et même dans la fiche de poste ("fonctions du gardien-concierge") jointe au contrat (dont l'objet est pourtant la mise à disposition d'un agent de sécurité). Il y a donc confusion des genres.

En l'état, le conseil syndical souhaite faire voter la location du logement tout en prétendant **maintenir le poste de gardien** (précisant que "la société de sécurité n'est pas intéressée par le logement").

Cette décision de mise en location relève-elle dans ce cas également d'un acte d'administration courante des parties communes?

J'avais effectivement lu la distinction entre vos points n° 1 et 2 mais je n'avais déjà pas bien saisi si la location mise au vote au titre de l'article 24 suppose que la suppression préalable du poste de gardien n'est pas obligatoire.

Après le départ en retraite de l'ancien gardien, la suppression du poste et la vente du logement avaient été votées en AG. Après quoi un procès avait été engagé et remporté par un copropriétaire en 2009 car la suppression du poste du gardien et la vente du logement constituaient une atteinte à la destination de l'immeuble et à aux modalités de jouissance des parties privatives. Les deux résolutions avaient donc été annulées par décision du TGI.

Je peine vraiment à déterminer si cette mise en location est conforme car le conseil syndical et le Syndic entretiennent volontairement l'imprécision de cette situation après avoir magouillé ce contrat boiteux d'agent de sécurité-gardien (l'un des membres du CS est un ami du dirigeant de l'entreprise de sécurité, et l'agent de sécurité en question est en couple avec la directrice de l'association qui loue 800 m<sup>2</sup> de nos locaux, ce qui explique probablement la volonté de maintenir ce contrat).

Par **santaklaus**, le **18/03/2018** à **14:09**

Re

A qui sera louée cette loge

SK

Par **santaklaus**, le **18/03/2018** à **14:11**

Re

Que dit le règlement de copropriété sur ce point?

SK

Par **AntiMagouille**, le **18/03/2018** à **16:01**

le logement sera mis à la location pour un particulier, en guise d'habitation.

Le règlement semble faire état d'un logement réservé au gardien dans l'article "Charges générales": "Salaire des gardiens et fournitures des avantages en nature consentis aux gardiens, tels que le logement" ainsi que "la quote-part afférente au local gardien".

Par **santaklaus**, le **18/03/2018** à **17:51**

RE : Je reprends de nouveau. Il faut remettre les éléments dans l'ordre. D'où l'importance de tout expliciter au début.

1) Un procès avait été engagé et remporté par un copropriétaire en 2009 car la suppression du poste du gardien et la vente du logement constituait une atteinte à la destination de l'immeuble et aux modalités de jouissance des parties privatives. Les deux résolutions avaient donc été annulées par décision du TGI.

2) Le règlement semble faire état d'un logement réservé au gardien dans l'article "Charges générales": "Salaire des gardiens et fournitures des avantages en nature consentis aux gardiens, tels que le logement" ainsi que "la quote-part afférente au local gardien".

3) Le syndic veut que le logement soit mis à la location pour un particulier, en guise d'habitation. Donc il veut transformer cette loge.

Maintenant :

La loge est à la fois le lieu de travail du concierge et un logement de fonction qui lui est attribué et fait partie intégrante de son contrat. La première condition pour transformer la loge du concierge, c'est qu'il n'y ait effectivement plus de concierge comme c'est le cas dans votre copro.

A- Mais, le poste de gardien est inscrit dans le règlement de copropriété, il ne peut être supprimé que si le règlement est modifié. Cette modification ne peut intervenir que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité, sauf si le règlement prévoit la possibilité de cette suppression auquel cas un vote à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 suffit.

C'est ce que dit le jugement de 2009, la majorité requise ne l' a pas été à l'époque d'où

annulation des 2 résolutions.

Si le règlement de copropriété ne mentionne pas le poste de gardien et si la destination de l'immeuble n'est pas altérée par sa suppression, celle ci peut aussi être votée à la double majorité de l'article 26. Mais ce n'est pas le cas de votre règlement de copropriété.

Il y aura débat entre ceux qui trouvent que ce poste entraine des charges trop lourdes par rapport aux services rendus et ne veulent plus de gardien logé dans l'immeuble et qu'il soit remplacé par un employé de ménage extérieur, qui ne nécessite pas de logement de fonction. Dans votre cas c'est un agent de sécurité. et ceux qui pensent que dans le future, ils engageront de nouveau un « vrai » gardien.

B- Une fois le poste de gardien supprimé, il ne reste plus qu'à faire voter la suppression de la loge du gardien. La loge appartenant aux parties communes, la supprimer suppose une modification de leur répartition et de la répartition des charges, ainsi que la modification du règlement de copropriété. L'assemblée générale des copropriétaires doit prendre cette décision à l'unanimité, notamment si la suppression de la loge entraine un changement de destination de l'immeuble.

C- Mais le syndic veut louer la loge à un particulier. Aussi, la transformation en logement de la loge, une fois toutes les étapes préalables passées, ne pose pas de problème car elle ne modifie pas la destination de l'immeuble. Donc Article 24.  
Donc étapes A+ B pour arriver à C.

Mais, le syndic présente cet agent de sécurité comme un gardien pour éviter l'étape A et B et faire voter C. C'est malin. Il faut réfléchir à la parade.

SK

Par **santaklaus**, le **18/03/2018 à 18:00**

Il faut réfléchir à la parade contre ce contrat "boiteux".

SK

Par **santaklaus**, le **18/03/2018 à 18:21**

RE

Le contrat sécurité maintenance doit être voté en AG

SK

Par **AntiMagouille**, le **18/03/2018 à 23:06**

Bonsoir SantaKlaus,

Je vous remercie grandement pour votre implication; je ne m'attendais pas à recevoir une réponse aussi consciencieuse et étoffée sur ce forum. Votre récapitulatif permet en effet d'y voir plus clair bien que le sujet demeure ardu.

Je vais prendre le temps de relire demain votre message et de réfléchir effectivement à une parade. D'autant plus que l'argument financier avancé par le conseil syndical est difficilement recevable car le contrat actuel avec la société de sécurité nous revient à 64 000€ annuels alors que le poste d'un gardien logé est estimé par l'ARC et la FNAIM à un coût annuel compris entre 30 000 et 33 000€...

Par **santaklaus**, le **19/03/2018** à **07:58**

Bonjour,

Les 2 points ci dessous confirme ce qui été dit précédemment.

1) Question n°84110 - Assemblée nationale par de M. Pascal Popelin

« Lorsque la décision ne concerne que la mise en location du logement qui était mis à disposition du gardien, s'agissant d'un acte d'administration des parties communes, la majorité requise pour le vote en assemblée générale est celle prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. »

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-84110QE.htm>

2) Sous certaines conditions la mise en location de la loge du gardien peut être votée à la majorité de l'article 24

Par décisions d'assemblées générales antérieures devenues définitives, les copropriétaires ont décidé de ne pas vendre la loge du gardien, de ne pas la rénover, d'embaucher une employée d'immeuble non logée et, à l'unanimité, dont le vote de la demanderesse, de ne pas embaucher de nouvelle gardienne logée. Le premier juge a retenu que la décision de mise en location de la loge, partie commune, pouvait être adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. La cour d'appel de Paris confirme cette décision le 25 juin 2009, estimant que la demanderesse ne pouvait soutenir qu'en mettant en location la loge, la copropriété avait pris de manière définitive la décision de supprimer le poste de gardienne logée. En effet, en respectant les conditions légales d'un congé, les copropriétaires pourront, s'ils décident de nouveau d'embaucher une gardienne logée, reprendre possession de la loge dont ils restent propriétaires.

- Cour d'appel de Paris, pôle 4, chambre 2, 25 juin 2009, n° 08-13124

Donc le syndic évite l'étape A et B en faisant voter C

SK

Par **AntiMagouille**, le **19/03/2018** à **12:19**

Merci pour ces éléments de jurisprudence.

Ceci étant, dans notre cas, contrairement à la situation décrite dans le cas 2), le contrat souscrit auprès de la société de sécurité n'a jamais été soumis au vote en AG. Il n'a pas non plus été proposé aux copropriétaires d'engager un nouveau gardien logé (sauf en 2009 quand la suppression du poste de gardien a été votée, mais la résolution a été annulée par le TGI). C'est pourquoi je continue de m'interroger sur la légitimité d'une mise en location soumise au vote à la majorité de l'article 24.

Étant donnée la situation décrite au début de mon message, la Syndic est-il en droit de s'affranchir des étapes A et B?

Par **santaklaus**, le **19/03/2018** à **17:07**

Re

On va bien trouver une solution.

Dans le règlement de copropriété et notamment dans l'EDD, le logement du gardien est partie commune ou est un lot privatif. ?

Si c'est une partie commune, le syndicat pourra décider la création d'un nouveau lot privatif pour cet ex-logement de fonction, création d'un lot privatif par retrait sur les parties communes, et modifier l'EDD du règlement de copropriété pour ensuite décider de la location du lot privatif dont le syndicat est propriétaire.

Cette création est indispensable. Donc on revient vers A + B.

SK