



Salaire d'un gardien de parking sous l'immeuble. Qui paie ?

Par **NPerrot75**, le 21/05/2024 à 19:32

Bonjour,

Et par avance, merci à ceux qui voudront bien consacrer un peu de leur temps à me répondre.

J'habite dans une grande copropriété, avec un grand parking (environ 300 places) en sous-sol, qui fait partie de la copropriété.

Un investisseur possédant la plupart de ces places de parking les loue sur internet. Cette personne soumet à la prochaine AG une résolution pour employer un gardien spécifiquement pour le parking (nous en avons déjà un pour les immeubles et parties communes).

Cependant, d'après le peu d'information que j'ai pu trouver sur le sujet, il semblerait que tous les membres de la copropriété devraient payer le salaire du gardien de parking, et non seulement les propriétaires d'une place de parking. (en l'absence de mention contraire dans le règlement de l'immeuble).

Est-ce vrai ? Je trouverais indécent de devoir participer au salaire de ce gardien qui servira avant tout à augmenter la rentabilité pour cet investisseur.

Si c'est vrai, que puis-je faire ? Juste signaler cette information lors de la prochaine AG, avant le vote de la résolution ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Nicolas.

Par **Lingénu**, le 21/05/2024 à 19:57

Ce service de gardiennage envisagé est un service commun. Comme en dispose l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Seuls devraient participer aux frais de gardiennage les copropriétaires possédant un emplacement de stationnement.

Il y aurait donc lieu à ce que

- seuls les propriétaires d'un emplacement prennent part à la décision,
- le coût du gardiennage, si la proposition est adoptée, soit imputé à ces seuls copropriétaires.

Mais je suppose qu'il y a une grille de charges spécifique pour le garage en sous-sol et vos craintes ne sont peut-être pas fondées.

S'il est question d'embaucher un gardien et de non contracter avec une société de services, afin de respecter à la lettre l'article 31 du décret du 17 mars 1967, il faudrait peut-être procéder à deux votes :

- un vote de l'ensemble des copropriétaires sur le principe de la création d'un emploi sous réserve de la décision des propriétaires d'emplacements,
- un vote spécial des propriétaires d'emplacements.

Par **Marck.ESP**, le **21/05/2024 à 20:03**

Bienvenue sur LegaVox

Vous avez parfaitement le droit de formuler vos remarques au cours de l'AG. (avec courtoisie et respect bien entendu).

Préparez bien votre intervention en vous documentant au maximum.

Par exemple, quel nombre de places détenues par cet investisseur ?

Quel avantage apporte la présence d'un gardien pour les copropriétaires ?

Etc...

Et n'oubliez pas ceci:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35288>

Par **NPerrot75**, le **21/05/2024 à 20:20**

Merci infiniment pour vos réponses !

J'y vois plus clair désormais : s'il y a une grille de charges spécifique pour le garage en sous-sol, alors il n'y a pas de problème.

Sinon, il va falloir expliquer lors de l'AG, en restant courtois bien évidemment, pourquoi la situation m'apparaîtrait comme anormale.

Je vous souhaite une très bonne soirée.