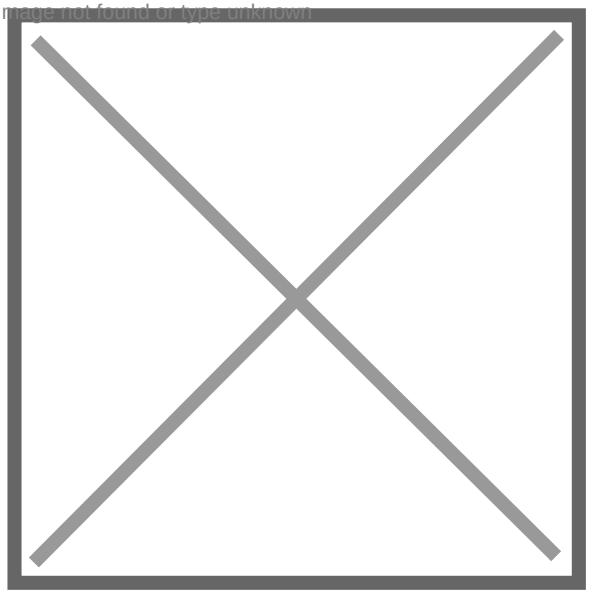
Image not found or type unknown



Remplacement du concierge par un employé non logé

Par **rennes**, le **18/04/2011** à **08:52**

Bonjour,
A quelle majorité se décide le remplacement d un concierge logé (prévu au règlement de copropriété) par un employé d'immeuble non logé ayant grosso modo le même descriptif de poste, cette décision entraine également une affectation de la loge à une autre destination :stockage ,remise et bureau pour le conseil syndical.
Il convient de noter que la copropriété comprenait à l'origine 3 concierges dont 2 ont été supprimés pour des raisons économiques

Par **amajuris**, le **18/04/2011** à **14:52**

bjr,
un sujet qui a donné lieu à une jurisprudence fournie dont voici un exemple:

arrêt de la 3° chambre civile de la cour de cassation pourvoi 07-17039.

La Cour de Cassation considère que si le règlement de copropriété n'impose pas l'existence d'un concierge, mais la laisse à la discrétion du syndicat des copropriétaires, la suppression de ce service ne relève pas de l'unanimité.

Afin de déterminer la majorité requise pour entériner la suppression du poste de concierge nécessaire, la Cour de Cassation pousse à se demander si ce changement dans

l'organisation de la copropriété va imposer à un copropriétaire une modification, soit à la destination de ses parties privatives, soit aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Dans le cas d'une réponse positive, un vote unanime de l'ensemble des membres du syndicat sera requis.

Dans le cas d'une réponse négative, un vote à la double majorité de l'article 26 suffira.

En la matière, il convient de se focaliser sur deux points, d'une part, les services de substitution prévus et, d'autre part, les stipulations du règlement de copropriété.

Services de substitution

Un vote unanime est requis à chaque fois que les services de remplacement ne sont pas en tous points comparables à ceux qui étaient rendus par le concierge, par exemple:

- dans un immeuble composé de trois bâtiments, jugeant que l'installation de portes à interphones et de boîtes aux lettres ne procure pas, en matière de surveillance générale de la circulation interne et de réception de colis et de plis spéciaux, des services équivalents à ceux effectivement rendus jusqu'alors par le gardien logé à demeure, Civ. 3e, 28 juin 1995, RD imm. 1995. 780;

- en cas de « remplacement » du gardien par une société de services, Paris, 11 mai 1994, D. 1994. IR. 163).

Et la solution vaut pour toute modification enregistrée dans les modalités de jouissance des parties privatives, même si les services substitués sont d'une qualité identique, voire supérieure (abandon du gardiennage au profit de services de nettoyage de l'immeuble, de sortie des poubelles, de pose d'un digicode et de distribution du courrier : Cour d'appel de Paris, 8 nov. 1991, D. 1991. IR. 287).

Il a toutefois pu être jugé, dans une hypothèse de suppression de fait du poste de concierge, un service de substitution ayant été mis en place depuis douze ans, que le copropriétaire demandeur n'a pas démontré que le changement d'affectation de la loge et sa cession avaient porté atteinte à la destination de l'immeuble et aux modalités de jouissance de ses parties privatives (Civ. 3e, 5 déc. 2007, Bull. civ. III, n° 219 ; D. 2008. AJ. 88, obs. Forest).

Règlement de copropriété

L'examen des stipulations du règlement de copropriété pourra également s'avérer déterminant. C'est ainsi que la suppression d'un poste de concierge ne relèvera pas de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'unanimité dès lors que ce poste sera en surnombre par rapport aux prévisions du règlement (Paris, 26 oct. 2000, Loyers et copr. 2001, n° 130 ; Administrer août-sept. 2001. 43, obs. Bouyeure).

De même, la double majorité de l'article 26 a été jugée suffisante lorsque le règlement de copropriété stipule que l'affectation d'un lot au logement du concierge durera tant qu'il existera un concierge (Paris, 17 janv. 1995, D. 1998. Somm. 1998. 272).

C'est la même solution qui prévaut logiquement dans l'arrêt du 24 septembre 2008, les stipulations contractuelles n'imposant nullement l'existence d'un concierge, cette possibilité étant uniquement laissée à l'appréciation du syndicat des copropriétaires.

cdt

Par **rennes**, le **18/04/2011** à **16:56**

merci beaucoup

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés