



Contrat souscrit par Syndic sans autorisation de l'AG

Par **E Marcer**, le **19/10/2017** à **14:11**

Bonjour,

Je vais tenter d'exposer le plus synthétiquement possible la situation qui me préoccupe actuellement.

Depuis sa création en 1968 jusqu'en 2008, notre copropriété (400 lots) s'était attachée, conformément à son règlement, les services de gardiens logés à demeure. Après le départ en retraite du dernier gardien, l'ordre du jour de l'AG 2009 soumettait aux conditions de l'article 24 deux résolutions, l'une **autorisant le syndic à souscrire un contrat de gardiennage**, l'autre l'autorisant à **mettre en location l'appartement de fonction**. Les deux résolutions ayant été adoptées, un contrat a été souscrit auprès d'une société de sécurité privée qui mettait à disposition de notre résidence des agents de sécurité sur certaines plages horaires.

La même année, un copropriétaire a saisi le TGI pour dénoncer l'adoption de ces deux résolutions car, d'une part, le nouveau contrat souscrit auprès d'une société privée **revenait à supprimer le poste de gardien-concierge** (dont la suppression doit être votée à l'article 26), et, d'autre part, **les prestations offertes par le nouveau contrat n'étaient pas comparables à celles précédemment assurées par un gardien à demeure**, aboutissant à la diminution d'un service collectif. Il en résultait que: "La suppression du gardien qui loge sur place et le remplacement de celui-ci par une prestation de service limitée à une fonction de surveillance entraîne une modification de la jouissance des parties privatives de chacun des copropriétaires". Or, L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant que l'AG ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de la jouissance des parties privatives, **le TGI a déclaré nulles les deux résolutions adoptées en AG**.

Après appel du jugement de la TGI par le SDG, la Cour d'Appel de Paris a confirmé ce même jugement en 2012.

Entre temps, un nouveau contrat de "gardiennage" avait été souscrit auprès d'une autre société de sécurité privée et un auto-entrepreneur assurait les tâches d'entretien courant.

En 2015, le Conseil syndical, souhaitant se conformer aux délibérations du jugement, a initié la

souscription d'un nouveau contrat avec cette même société, pour 35 h par semaine, à partir d'une fiche de poste regroupant la fonction de surveillance et les missions d'entretien courant (nourrissage des animaux du parc, travaux de peinture et de réfections diverses, remplacement des poubelles). Lors de l'AG de 2015, l'employé mis à disposition par cette société a été abusivement présenté comme "gardien-concierge" alors qu'il s'agit en réalité d'un agent de sécurité, soumis à la Convention collective des employés de sécurité privée, qui ne loge pas sur place (le logement de fonction ne pouvant être loué, celui-ci demeure vacant) et dont les missions ne peuvent normalement pas excéder la surveillance.

Mon interrogation concerne **la conformité de notre copropriété avec les délibérations du jugement**. Peut-on estimer que la prestation actuelle n'est toujours pas équivalente à celle d'un gardien-concierge résidant à demeure ? Et que, en raison du statut d'agent de sécurité privée de l'actuel employé, **son contrat revient à supprimer le poste de gardien-concierge ?**

De plus, depuis l'annulation par le TGI de la résolution n° 12 votée en AG 2009 (autorisation donnée au syndic de souscrire un contrat de gardiennage), **aucune résolution équivalente n'a été soumise au vote lors des AG suivantes**. Pourtant, la souscription de ce nouveau contrat a engendré une hausse du budget, de 40 000 €, pour la "Maintenance-sécurité". D'où ma deuxième question : **le syndic était-il habilité à souscrire ce contrat sans autorisation préalable de l'AG ?** Compte-tenu de l'élévation des charges impliquées. Du reste, je n'arrive pas à déterminer si un tel contrat relève de "l'administration courante de l'immeuble" dans le cadre de laquelle le syndic peut souscrire des contrats sans autorisation préalable de l'AG. Le doute m'est notamment venu après lecture de l'arrêt de la Cour de Cassation du 30 mai 2012 : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000025962322>

Je précise que la durée reconductible de ce contrat est de 3 ans.

Vous remerciant d'une part d'avoir pris le temps de me lire, et d'autre part pour les éléments de réponse que vous pourrez m'apporter, je vous souhaite une agréable journée.

Par **morobar**, le **19/10/2017 à 16:49**

Bonjour,

Votre dossier est trop complexe pour être abordé en forum de discussion.

Ceci dit le conseil syndical ne dispose pas du pouvoir de négocier un quelconque contrat, car il ne dispose pas de la personnalité juridique.

La bonne question est: qu'est-ce qui empêche d'inscrire en AG une résolution avec un vote à la double majorité de l'article 26 ?

Par **E Marcer**, le **19/10/2017 à 23:52**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse. Il est vrai que la situation est complexe parce qu'ambiguë (vu que le Conseil syndical a fait en sorte de créer une fiche de poste qui veut être équivalente aux missions d'un vrai gardien-concierge, mais à l'intention d'un agent de sécurité qui intervient comme prestataire mis à disposition par une entreprise).

En fait, la résolution de suppression du poste de gardien a été portée à l'ordre du jour des trois dernières assemblées mais n'a jamais pu être adoptée.

Disons que ma principale question est : est-ce que notre Syndic était habilité à souscrire ce contrat auprès d'une société de sécurité privée (charge annuelle d'environ 65.000 €) sans autorisation votée en AG ? autrement dit, est-ce que ce type de contrat ressort de "l'administration courante" qui incombe au Syndic ?

Merci par avance.

Par **morobar**, le 20/10/2017 à 07:21

Autrement dit aussi, il faut vérifier les AG précédentes en ce qu'une disposition aurait pu permettre la conclusion de contrats avec un plafond préfixé, la fourniture de x devis...
Mais cette action me paraît bien un acte de gestion courant en ce sens que le gardiennage est une contrainte à laquelle ne peut pas échapper le syndic.
Quant au conseil syndical et sa fiche de poste, je vous ai dit ce qu'il en était.
Le syndic peut parfaitement s'appuyer sur les travaux de ce conseil syndical, mais c'est lui en tant qu'UNIQUE représentant du syndicat des copropriétaires qui a la possibilité d'action.

Par **E Marcer**, le 20/10/2017 à 13:10

Bonjour Morobar, et merci pour votre nouvelle réponse.
Depuis l'annulation, par le TGI, de la résolution qui, en 2009, avait autorisé le Syndic à souscrire un contrat de gardiennage, aucune résolution pour renouveler cette autorisation n'a été soumise à l'ordre du jour des AG (procès verbaux vérifiés de 2010 à 2017). De plus, le fait que l'employé soit un agent de sécurité ne vient-il pas "supprimer" le poste de gardien-concierge prévu par le Règlement de Copro?
Concernant la fiche de poste rédigée par le Conseil syndical de l'époque, celle-ci devait servir à demander un devis à la société de sécurité, qui a ensuite donné lieu au contrat signé par le Syndic.

Par **morobar**, le 20/10/2017 à 18:37

Mon avis est que ce contrat paraît bien être un acte de gestion courante, compte tenu de l'importance du lotissement et du besoin exprimé d'un gardiennage.
Reste à savoir quel est le plafond d'engagement sans recherche de plusieurs prestataires.
Je ne vois guère de solutions commodes à votre problème si nombre de copropriétaires ne veulent pas voter une résolution avec vote art.26
Sauf une nouvelle résolution concluant à l'embauche d'un nouveau (couple ?) de gardiens.