



Gardiennage et copropriété

Par **E Marcer**, le **22/10/2017 à 14:02**

Bonjour,
1) Voici un extrait du Règlement de notre Copropriété:
Dans: "Charges commune à tous les copropriétaires.
Article 12 - Les charges générales comprennent:
[...]d) Gardiennage - Le salaire des gardiens et la fourniture des avantages en nature consentis aux gardiens, tels que logement, chauffage, éclairage. [...] La quote-part afférente au local gardien [...]".
Doit-on considérer que ce paragraphe vaut **obligation d'un poste de gardien dans notre copropriété**? Ou prévoit-il simplement la répartition des charges afférentes, dans l'éventualité qu'un tel poste soit **occupé**?
2) L'actuel contrat de "gardiennage", souscrit auprès d'une société de sécurité privée, a été créé à partir d'une fiche de poste/cahier des charges rédigés par le Conseil syndical. Cela ne revient-il pas à la création d'un emploi à part = "agent de sécurité chargé de la surveillance et de l'entretien courant des parties communes", lequel, par son statut, différerait du poste de gardien-concierge initialement prévu par le Règlement de copro? Et, le cas échéant, n'aurait-il pas fallu en prendre la décision en AG, conformément à l'article 31 du décret du 17 mars 1967: " L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois"?
3) En consultant les PV de nos quatre dernières AG, je constate que les résolutions portant sur la suppression du poste de gardien et la mise en location de son logement ont été portées séparément à l'ordre du jour: 2014, 2015, 2016: uniquement résolution "suppression du poste de gardien" (jamais adoptée)// 2017: uniquement résolution "Mise en location de l'appartement du gardien".
Or, l'article 26 de la loi du 10 juillet stipule: "La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat.
Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale."
Quelle conséquence peut impliquer la séparation de ces deux questions?
Merci par avance pour votre aide!