



Suppression ou maintien du poste de gardien

Par **box coco**, le **22/05/2022 à 18:44**

Bonjour,rrnrnDepuis la démission de la gardienne en 2018, sur demande du Conseil Syndical, le Syndic a inscrit à chaque AG la suppression du poste de gardien. Les différents votes selon l'article 26 a la double majorité ont repoussé à chaque AG la suppression du poste . Le Syndic et le Conseil Syndical sont en phase pour supprimer le poste mais les votes disent le contraire et rien n'est fait pour recruter un nouveau gardien.rrnrn**Premières questions** : le fait que la suppression du poste ne soit pas votée selon art 26 et 26-1 oblige-t-il pas le syndic à recruter ? et peut il reposer la même résolution à chaque AG ?rrnrnNouvelle parade : la réfection de la loge doit réglementairement être faite et cette fois avec un vote selon l'article 24 qui repousse la résolution de réfection ... ce qui évidemment empêche le recrutement.rrnrn**Deuxièmes questions** : N'y a -il pas une contradiction réglementaire d'obliger à entretenir un local et en même temps permettre que les votes en AG s'y opposent ?rrnrnQue faire pour avancer ?rrnrnMerci pour vos lumières.

Par **Tisuisse**, le **24/05/2022 à 06:57**

Bonjour,rrnrnLe poste de gardien d'immeuble et la question de la réfection de la loge sont 2 problèmes distincts donc rien ne s'oppose à ce que l'Assemblée Générale des copropriétaires disent OUI à une question et NON à l'autre. Cela peut durer in vitam aeternam.

Par **nihilscio**, le **24/05/2022 à 10:01**

Bonjour,rrnrnLes deux problèmes sont connexes. Si l'assemblée décide qu'il faut conserver un

poste de gardien, elle doit être cohérente et voter les travaux nécessaires à la mise en état de la loge. Tout copropriétaire est en droit d'exiger que la décision de principe prise par l'assemblée générale de conserver un gardien soit appliquée. Il peut faire condamner le syndicat à embaucher un gardien.

Par **box coco**, le **24/05/2022 à 17:45**

Merci pour cette information qui ne coule pas de source pour le Syndic et le Conseil syndical.
A votre idée, quelle serait la fourchette de coût d'engager une procédure ?
Si le tribunal donne raison pour l'embauche et la réfection de la loge, c'est la copropriété qui doit supporter les frais de procédure ?
Merci pour vos réponses

Par **nihilscio**, le **24/05/2022 à 22:18**

Avant de se lancer dans un contentieux, il faudrait convaincre l'ensemble des copropriétaires d'être cohérents. Mettre par exemple à l'ordre du jour un projet de résolution tel que : « Le syndic embauchera un gardien dans les six mois ». Si l'assemblée rejette la résolution, les choses seront alors plus claires. Le poste de gardien sera, sinon supprimé, au moins suspendu.
Si un copropriétaire gagne contre le syndicat, les frais qu'il a engagés dans la procédure sont, en principe pris en charge par le syndicat. Mais le juge peut en décider autrement.

Par **box coco**, le **25/05/2022 à 12:41**

Merci NIHILSCIO pour cette réponse rapide. J'abuse de votre expertise en précisant certains aspects :
C'est effectivement dans cet esprit de demande d'embauche que j'avais fait une proposition de résolution pour notre dernière AG. Je l'indique ci après :
Décision à prendre concernant le renouvellement du poste de gardien
Rappel de la situation.
La gardienne de l'immeuble a démissionné et quitté son poste mi-octobre 2008.
Depuis la prise de fonction en mars 2019 de Mme ... en tant que Syndic, le sujet de la suppression ou non de ce poste a été porté à trois reprises à l'ordre du jour des Assemblées Générales (votes Art. 26).
15 mars 2019 avec 470 votes pour la suppression (donc 667 votes) : poste maintenu.
4 mars 2020 avec 382 votes pour la suppression : poste maintenu.
23 juin 2021 l'AG se prononce pour le maintien du poste bien que le nombre de propriétaire requis soit insuffisant pour exprimer le nouveau vote sollicité par l'ordre du jour.
Néanmoins le compte rendu de cette AG conditionne le recrutement du gardien à l'acceptation d'un devis de réfection de la loge lors de la future Assemblée Générale prévue en février 2022....
Cela fait maintenant plus de 3 années que l'immeuble n'a pas de gardien. Il convient désormais de ne plus recourir à des artifices permettant de s'affranchir de façon répétée des décisions des Assemblées Générales mais d'engager sans tarder les phases opérationnelles de mise en place du gardien.
Projet de résolution pour l'ordre du jour de la future Assemblée générale
Renouvellement du poste de gardien : (Porté à l'ordre du jour à la demande de ...(moi même).. : respect des décisions des Assemblées Générales antérieures)
La décision de procéder au renouvellement du poste de gardien étant prise et

renouvelée depuis mars 2019, l'Assemblée Générale demande au Syndic de recruter un gardien dans les meilleurs délais. (Résolution sans vote)

Entretien de la loge (Porté à l'ordre du jour sur demande de... : conséquence de la résolution précédente et respect de la législation)

Le Syndic fera procéder à la réfection des peintures de la loge pour un montant de.... selon le devis de la société XXXX . (vote selon article 24)

Ma proposition a été transposée sur la convocation de l'AG dans les termes suivants :

A la demande de M. ... , Maintien du poste de gardien selon courrier joint (Majorité article 26)

PROJET DE RESOLUTION

Après délibération l'assemblée se prononce pour le maintien du poste.

J'observe, sur la convocation à l'AG, qu'une autre résolution a été présentée par un membre du conseil syndical et classée avant celle qui résulte de ma proposition :

A la demande de M. ... suppression du poste de gardien (Majorité art 26)

PROJET DE RESOLUTION

Après délibération l'assemblée se prononce sur la suppression du poste de gardien.

Cette proposition est accompagnée de pièces annexes expliquant que la suppression du poste et la vente de la loge seraient bien venus pour financer des travaux de réfection de toiture.

Compte tenu des échanges sur ce forum je me dis , en le confrontant à votre expertise :

- j'ai fait une erreur en demandant une résolution sans vote.

- le syndic a fait une transposition erronée de ma demande car c'est la suppression et non le maintien qui sont soumis au vote selon l'article 26.

L'AG a eu lieu (le CR est établi) : les deux résolutions ont été maintenues et ont donné lieu à vote selon l'article 26.

- le vote pour la suppression recueille 579/1000 pour 13 copropriétaires sur 21

- le syndic rejette la résolution car 579 667 voix (mais ne pense pas à faire jouer l'article 26-1)

- le vote pour le maintien du poste exploite les mêmes résultats, mais à l'envers et rejette la résolution du maintien.

De mon point de vue:

- Ma proposition initiale a été dévoyée

- Le compte rendu de l'AG comporte deux résolutions contradictoires, ce qui n'est pas possible.

Que faire? Nous sommes assez tentés par un contentieux mais à quel prix?

Désolé pour toute cette littérature... et merci encore pour votre attention.

Par **box coco**, le **14/06/2022 à 23:29**

Bonsoir,

Donc, je vois que ces précisions sont trop détaillées et que je n'aurais pas davantage de recommandation... Merci quand même.

Par **coproleclos**, le **15/06/2022 à 10:37**

Bonjour,

Concernant le poste du concierge voici un lien vers un article qui peut-être vous intéressera : <https://www.coproconseils.fr/suppression-du-gardien-concierge-pas-si-simple/>

Bonne lecture.

Par **Tisuisse**, le **15/06/2022 à 15:48**

Je rappelle que supprimer, ou non, le poste de concierge ou de gardien, est une chose, en recruter un nouveau est une autre chose cela doit donc faire l'objet de 2 votes distincts. Il faut donc exiger du syndic, par LR/AR, qu'il mette ces 2 délibérations à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et dans les seuls termes précisés dans la demande par LR/AR,

il n'a pas à modifier ce texte, ce n'est pas dans ses attributions. Bien entendu, si le vote 1 rejette la suppression du gardien, donc maintien de cette fonction, la délibération 2 "recrutement d'un gardien" doit être débattue immédiatement et ce n'est pas le syndic qui doit en décider, c'est l'AG des copropriétaires qui prend, seule, sa décision, le syndic n'est là que pour exécuter les décisions de l'AG, pas pour les interpréter à sa sauce. Si le vote 1 entérine cette disposition : suppression du gardien, la délibération 2, relative au recrutement d'un nouveau gardien n'a plus lieu d'être.

Par **coproleclos**, le **15/06/2022** à **17:22**

Bonjour,

Si le vote 1 entérine cette disposition : suppression du gardien, la délibération 2, relative au recrutement d'un nouveau gardien n'a plus lieu d'être.

Etant inscrite à l'OduJ la délibération 2 ne peut pas être retirée mais soumise aux votes en recommandant à chacun de voter CONTRE en espérant un rejet. Sinon il y a le risque qu'un copro saisisse la justice au vu de cette annulation d'une question inscrite.

En clair il doit y avoir débat et vote sur toutes questions inscrites, utiles ou pas, nécessaires ou pas.

Bien à vous.