



COMPTE-RENDU DE CONSULTATION

Copropriété du 138 rue de Crimée, PARIS (75019)

23 janvier 2023

Fortier associés – service gestion de patrimoine
11 rue de Meaux (75019) – 15 rue Monsigny (75002)

PARIS

Compte-rendu de consultation
138 rue de Crimée (PARIS 19 ^{ème}) – Disposition du logement occupé par le gardien

Cher Monsieur,

Lors de nos échanges, vous nous avez indiqué vous questionner sur le statut du lot de copropriété actuellement occupé par votre gardienne.

Plus précisément, vous nous interrogez sur la liberté de disposer de ce logement ainsi que sur les droits et obligations incombant au propriétaire de ce dernier, fut-il le syndicat ou un copropriétaire.

Je vous remercie pour votre sollicitude.

Cet écrit a pour objet de synthétiser notre analyse sur ce sujet afin de vous permettre de conduire vos démarches avec clarté.

Cependant, en ce qu'il s'agit de sujets complexes aux premiers abords, je vous prie de ne pas hésiter à formuler toute question que vous jugerez utile : vos projets ne pourront être efficacement entrepris que si vous en saisissez toute la mesure.

Sommaire

I – Statut juridique du logement actuellement occupé par votre gardienne	2
A – Supports d'étude :	2
B – Le statut du logement occupé par le gardien :	2
II – Liberté de disposer du lot occupé par le gardien :	4
A – Le droit de disposer du propriétaire d'un lot privatif	4
B – Synthèse :	5

I – Statut juridique du logement actuellement occupé par votre gardienne

A – Supports d'étude :

Notre analyse est fondée sur les éléments transmis par vos soins, savoir :

- Les statuts de la copropriété publiés le 14 février 1972,
- Copie de certaines pages du plan de lots de la copropriété,
- Copie du contrat de bail du syndicat en date du 15 novembre 1991
- Copie du contrat de travail à durée indéterminée entre votre gardienne et la S.A. SEGINE en date du 4 décembre 2000.
- L'indication que votre gardienne occupe actuellement, à titre de logement, un lot de copropriété

B – Le statut du logement occupé par le gardien :

Afin de déterminer le régime juridique encadrant la disposition du lot, nous devons procéder en deux temps :

- Qualifier sa nature de partie privative ou commune au sens du règlement de copropriété et des textes en vigueur,
- Rechercher l'existence d'une obligation expresse d'affectation dudit lot au logement du gardien ou, à défaut une obligation de fourniture de logement.

Qualification du caractère commun / privatif :

Selon vos indications, croisées avec les dispositions du règlement de copropriété, le logement actuellement occupé par votre gardienne correspond au lot n°94.

Le règlement de copropriété indique expressément que ce lot constitue une partie privative (article 9, V du règlement). Il est actuellement détenu par Madame Martine BOBROSKY.

Recherche d'une obligation d'affectation du lot à l'usage de logement du gardien

Ni le règlement ni l'état descriptif de division n'indiquent, expressément, l'affectation d'un lot particulier à usage de logement du gardien de l'immeuble. En outre, le règlement ne prévoit aucune obligation expresse de fourniture d'un tel logement.

A ce sujet, le règlement ne mentionne le gardien qu'à deux reprises :

- Lorsque « *en cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au concierge ou à une personne connue du syndic ;* » (article 11 – conditions de jouissance des parties privatives et communes – paragraphe « servitudes »).
- En matière de répartition des charges communes, indiquant que ces dernières comprennent « *le salaire du gardien et la fourniture ou le paiement des avantages en nature qui lui sont consentis tels que le logement (loyer et charges de copropriété s'il y a lieu), chauffage, éclairage, éventuellement charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales ainsi que les charges sociales y afférentes* » (article 13 – i))

Ainsi que de façon indirecte s'agissant de la désignation du lot n°94, indiquant notamment un « *salon de loge* ».

Au surplus, le contrat de bail signé entre Monsieur FROMENT et le syndic le 15 novembre 1991, qui ne désigne pas expressément le lot 94 et n'expose que de manière imprécise la localisation du lot loué, n'indique pas que l'immeuble est pourvu d'un gardiennage dans l'encadré réservé à l'énumération des parties et équipements communs. Tout au plus indique-t-il être conclu pour un usage d'habitation au sens de la loi du 6 juillet 1989.

Cela étant, ce silence et ces imprécisions ne signifient pas que la qualification de « gardien », et donc la réglementation encadrant cette fonction, est inapplicable.

En effet, aux termes du contrat de travail à durée indéterminée liant le syndic avec la gardienne, Mme. GONCALVES, ce dernier s'est expressément engagé à lui fournir un logement de fonction ainsi qu'il est indiqué à l'article IV alinéa 1^{er} ci-après littéralement rapporté :

« 1°) Madame GONCALVES bénéficiera d'un logement de fonction de 45 m2, catégorie 1, et comprenant : 1 Séjour, 1 Chambre, 1 Cuisine et une salle de bains, 1 WC. »

La taxe d'habitation est à la charge de Mme GONCALVES

L'attribution de ce logement représente un salaire en nature chiffré en annexe du présent contrat. »

Il convient cependant de préciser :

- Qu'il s'agit d'une obligation contractuelle propre à ce contrat de travail,
- Qu'elle incombe par conséquent au syndic, pas au copropriétaire détenant le lot actuellement occupé, car tiers au contrat,
- Que le logement dont il est question est décrit dans sa contenance, mais n'est pas clairement identifié (i.e. il ne s'agit pas du lot n°94). Ce peut donc être n'importe quel lot satisfaisant cette désignation.
- Notons par ailleurs que le contrat de travail a été conclu postérieurement au contrat de bail du syndic avec M.FROMENT.

De même, il est expressément indiqué au contrat que ce-dernier est assujetti aux dispositions de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble, ainsi que les tâches à la charge de Madame GONCALVES sont indiquées par références aux annexes de cette conventions (annexe I). Ce contrat permet par ailleurs à Madame GONCALVES de satisfaire les conditions définissant sa qualité de « concierge » au sens de l'article L.7211-2 du Code du travail énonçant qu'« est considérée comme concierge, employé d'immeubles, femme ou homme de ménage d'immeuble à usage d'habitation, toute personne salariée par le propriétaire ou par le principal locataire et qui, logeant dans l'immeuble au titre d'accessoire au contrat de travail, est chargée d'en assurer la garde, la surveillance et l'entretien ou une partie de ces fonctions ».

Madame GONCALVES :

- Est salariée par le syndicat des copropriétaires (représenté par le syndic), lui-même locataire principal du lot dont est aujourd'hui propriétaire de Madame BOBROSKY.
- Loge dans l'immeuble, ce logement étant accessoire à son contrat de travail (obligation mise à la charge de son employeur)
- Est chargée d'en assurer la garde, surveillance et l'entretien.

A notre sens, il résulte de la lecture combinée de la convention collective (article 18 B.) et du contrat de travail que Madame GONCALVES (articles II, III, IV et VII ainsi que le tableau d'unité de valeurs) relève de la catégorie B des contrats de travail. Lorsque tel est le cas, la Cour de cassation a pu estimer que l'attribution d'un logement au gardien est obligatoire (Cass. soc., 12 déc. 2012, n° 11-20.653).

Toutefois, il appartient au juge de trancher. Dans le cas où l'on considérerait que ledit contrat de travail relève de la catégorie A, l'attribution d'un logement ne serait pas obligatoire.

En tout état de cause, ce n'est pas au copropriétaire de satisfaire cette obligation, car aucune disposition du règlement de copropriété ne l'y oblige.

C'est donc au syndic qu'incombe cette obligation de fourniture de logement : tant au titre de ses obligations contractuelles (article IV 1° du contrat de travail) qu'au sens de la loi et de la jurisprudence (Code du travail interprété par la Chambre sociale de la Cour de cassation) – si, pour ce second cas, l'on considère le contrat de travail comme relevant de la catégorie B.

Il convient dès lors de dresser les conclusions ci-après.

II – Liberté de disposer du lot occupé par le gardien :

A – Le droit de disposer du propriétaire d'un lot privatif

Il résulte des dispositions des articles 8, 9 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété que :

- Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.
- Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.
- L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété

Le règlement quant à lui indique que, bien que l'immeuble soit à usage général d'habitation (article 10 du règlement), *« les locaux composant l'ensemble immobilier pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice des professions libérales, soit à l'usage de bureaux, soit à usage de commerces. »*

Dès lors, en l'absence de limites ou usages particuliers imposés par le règlement de copropriété, il ne peut être fait obstacle à la libre disposition d'un lot par son propriétaire.

Madame BOBROSKY (ou tout propriétaire d'un lot partie privative) doit donc pouvoir en disposer comme bon lui semble sous réserve de ne pas troubler la jouissance des autres copropriétaires.

Cette position a été confirmée par la Cour de cassation estimant que le fait qu'un lot privatif occupé à titre de logement par le gardien de l'immeuble ne saurait affecter le droit de disposer du copropriétaire. Partant, le lot occupé par le gardien, même affecté au logement de celui-ci en vertu du règlement de copropriété et nonobstant son contrat de travail le liant avec la copropriété, ne peut constituer une entrave au droit de disposer du copropriétaire qui peut tout à fait délivrer un congé pour vendre (Civ.3^{ème}, 4 janvier 1989, n°87-14.545). Il en résultera logiquement l'obligation pour le syndic de proposer un nouveau logement au gardien.

Le cas échéant, la suppression de l'avantage en nature que représente la mise à disposition du logement de fonction constitue une modification du contrat de travail que le salarié est en droit de

refuser, sans que ce refus puisse constituer un motif réel et sérieux de licenciement (Cass.Soc. 14 novembre 2007, n°06-43.762).

Enfin, notons que toute stipulation du règlement de copropriété faisant obligation à un copropriétaire de louer son appartement au syndicat des copropriétaires pour l'affecter au logement d'un concierge est réputée non écrite. Il en va de même des stipulations du règlement de copropriété selon lesquelles le gardien habiterait obligatoirement au rez-de-chaussée dans les locaux spécialement affectés à cet effet si ces dispositions restreignent l'exercice des droits des copropriétaires sur leurs lots (Civ. 3^{ème} 4 novembre 2004, n°03-14.711).

B – Synthèse :

Le règlement de copropriété ne prévoit aucun lot (privé ou commun) affecté à l'usage d'habitation de votre gardien.

Le lot partie privative loué par Mme. BOBROSKY au syndicat des copropriétaires en vertu d'un contrat de bail d'habitation ne saurait, parce qu'il est affecté au logement de fonction de Mme. GONCALVES, votre gardienne, souffrir des engagements qui vous lient à cette dernière.

Vous ne pourrez, d'aucune manière, restreindre le droit de jouir et de disposer de son lot un copropriétaire actuel ou futur copropriétaire, quelles que soient les stipulations du règlement de copropriété ou du contrat de travail vous liant avec votre gardien.

En ce sens, le copropriétaire actuel du lot occupé par Mme. GONCALVES pourra tout à fait vous délivrer un congé pour vendre, pour reprise ou autre motif prévu par la loi du 6 juillet 1989 régissant votre contrat de bail.

Le cas échéant, il vous revient de proposer à votre gardien un nouveau logement de sorte à satisfaire vos obligations contractuelles (voire légales, si le contrat de travail est de catégorie B).

Vous pouvez bien-sûr vous porter acquéreur du logement (article 83 du règlement de copropriété). Le cas échéant, si vous souhaitez le revendre ou tout simplement supprimer le poste de gardien, il conviendra de respecter la procédure spécialement prévue par l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965 (décision prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix).

N'hésitez pas à nous solliciter à nouveau pour approfondir ces sujets, ou bien si la moindre question vous anime : de votre parfaite compréhension dépend votre sécurité juridique.

Maître Laure BESNARD BERNADAC



Laurent VALADE

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a series of loops and a horizontal stroke.