



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

gardiennage d'immeubles

Question écrite n° 8678

Texte de la question

M. Pierre Morange souhaite attirer l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes des gardiens d'immeubles. L'ensemble de cette profession s'inquiète en effet de la disparition massive de loges (emploi et lieu de résidence de fonction) ces dix dernières années, apparemment consécutive à la part de plus en plus importante que représente ce poste dans le budget des copropriétés. Or les apports bénéfiques de la présence de ces personnes sont évidents pour notre société tout entière, et ce dans plusieurs domaines : sécurisation des personnes comme des biens dont ils ont la charge ; proximité avec tous les résidents, les plus jeunes comme les plus âgés ; vigilance, lors de plan canicule par exemple ; contribution à un tri sélectif plus soigné ; niveau élevé d'hygiène de l'habitat ; meilleur entretien des parties communes, et bien d'autres encore. Alors que, conformément aux directives du Président de la République, le Gouvernement tout entier, et son ministère en particulier, s'attache à lutter contre l'exclusion, contre l'indifférence et la solitude, contre le chômage, tout un vivier d'emplois fortement contributifs à la création de lien social et au bien-être de la population existe là. Il lui demande quelles dispositions elle entend prendre non seulement pour assurer le maintien des postes menacés mais encore pour inciter les copropriétaires à avoir recours à ces professionnels.

Texte de la réponse

Les gardiens contribuent à créer du lien humain, apportent une présence de proximité. Ils participent, en plus de toutes les fonctions de strict gardiennage, à créer du lien social dans les immeubles et, plus largement, dans les quartiers. Si tout bailleur, dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs situés soit dans une zone urbaine sensible (ZUS), soit dans une commune de plus de 25 000 habitants ou situés dans une aire urbaine regroupant au moins 50 000 habitants et comptant une commune de 15 000 habitants, est tenu, en application des articles R. 127-1 et R. 127-2 du code de la construction et de l'habitation, de faire assurer le gardiennage ou la surveillance par au moins une personne à temps plein ou équivalent-temps plein par tranche de cent logements, il en va différemment pour les copropriétaires. Toute décision (création ou suppression d'un poste de gardien) relève, en effet, de l'assemblée générale des copropriétaires. Toutefois, si elle veut supprimer le poste de gardien de son immeuble lequel figure dans le règlement de copropriété, l'assemblée doit le décider à l'unanimité de tous les copropriétaires, cette suppression constituant une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant de ce règlement (art. 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis). Par contre, un vote à la double majorité de l'article 26 (majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix) est suffisant si la suppression du poste de gardien s'accompagne de la mise en place de services de substitution assurant dans des conditions normalement satisfaisantes des prestations équivalentes à celles du poste supprimé. C'est pourquoi, compte tenu des conditions de majorité renforcée ou d'unanimité exigées par l'article 26, une modification des dispositions législatives sur ce point particulier n'apparaît pas, aujourd'hui, nécessaire. Enfin, pour ce qui concerne l'incitation des copropriétaires à avoir recours à des gardiens, il importe de leur laisser la possibilité d'en juger l'opportunité, s'agissant d'un poste de dépenses pour la copropriété. Pour les lots de copropriétés mis en location, un partage des charges de gardiennage entre les propriétaires et les locataires

s'effectue. Les critères de répartition sont actuellement discutés au sein de la commission nationale de concertation rassemblant les organisations nationales représentatives des bailleurs et des locataires.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morange](#)

Circonscription : Yvelines (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8678

Rubrique : Services

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 octobre 2007, page 6667

Réponse publiée le : 25 décembre 2007, page 8257