



Le partage du service d'un gardien concierge

L'article 1^{er} de la convention collective nationale des gardiens concierges et employés d'immeuble précise notamment que « *Lorsqu'un immeuble est placé sous le régime de la copropriété, l'employeur est le syndicat des copropriétaires ; le contrat de travail est signé par le syndic qui agit en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires (...).* »

Alors qu'il revient à l'assemblée générale de déterminer le nombre et la catégorie des emplois (article 31 du décret n°67-223 du 17/03/1967 pris en application de la loi n°65-557 sur la copropriété), c'est le syndic qui rédigera le contrat de travail et attribuera les tâches à réaliser.

La notion de multi-employeurs est très présente dans la branche des métiers de gardiens, concierges et employés d'immeubles, principalement pour cette dernière catégorie (www.agefos-pme.com).

Dans un cas d'espèce (Cass. 3^e civ., 30/10/2012 n°11-23288), deux immeubles partagent les services d'un même gardien concierge avant même la mise en copropriété des immeubles.

Or, lors de la rédaction des différents règlements de copropriété, aucune mention du partage des services et des frais liés au salaire du gardien (au prorata des services rendus) n'a été faite.

Le partage a longtemps été accepté de fait par les deux syndicats jusqu'à ce que l'un d'eux dénonce l'utilisation conjointe du concierge.

La cour d'appel saisie du litige a qualifié la relation des deux syndicats comme étant « une servitude de concierge » qui ne pouvait être dénoncée qu'avec l'accord des deux syndicats.

La Cour de cassation n'a pas été saisie sur la question de la qualification de la relation. Elle n'a donc pu qu'observer que cette qualification ne lui paraissait pas opportune (« *Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; elle ne peut pas peser sur une personne; l'obligation d'employer un concierge et de le faire à des fins déterminées ne pèse pas sur un fonds, mais sur le syndicat des copropriétaires; qu'en estimant qu'il s'agissait d'une servitude, la Cour d'Appel a violé les articles 637 et 686 du Code Civil.* »)

Les juges ont malgré tout considéré que l'accord passé, depuis l'origine des immeubles pour le partage des services et des frais relatifs au gardien, ne pouvait pas être unilatéralement dénoncé : il résulte tant d'un cahier des charges homologué par un jugement valant adjudication d'un des immeubles que « *De l'accord entre les auteurs des deux syndicats, M. X... et Mme Y..., qu'il existait un concierge commun aux deux immeubles; que ce concierge commun a bénéficié aux deux immeubles jusqu'en 2005, le syndicat des copropriétaires ayant continué à appliquer l'accord depuis sa mise en copropriété en 1971; Mais l'adoption du règlement de copropriété en 1971 n'a pu avoir pour effet d'abroger les accords antérieurs de 1935 et 1937; les auteurs du syndicat des copropriétaires, fonds servant, et du syndicat des copropriétaires Y., fonds dominant, sont convenus d'une servitude de concierge qui doit continuer; seule la volonté commune des parties ou le non usage trentenaire pouvaient abroger cette servitude, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; en conséquence, conformément à l'accord, le service de concierge sera commun aux deux copropriétés ainsi que les frais y afférents au prorata des services rendus; ce concierge devra assurer le service de distribution du courrier, les modalités de cette distribution devront être décidées en fonction de l'évolution des usages.* »