

N° 423

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 novembre 2002.

PROPOSITION DE LOI

relative à l'exercice du droit syndical pour les employés d'immeubles régis par les syndicats de copropriété.

(Renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR MM. ANDRÉ GERIN, FRANÇOIS ASENSI, GILBERT BIESSY, ALAIN BOCQUET, PATRICK BRAOUEZEC, JEAN-PIERRE BRARD, JACQUES BRUNHES, Mme MARIE-GEORGES BUFFET, MM. ANDRÉ CHASSAIGNE, JACQUES DESALLANGRE, FREDERIC DUTOIT, Mme JACQUELINE FRAYSSE, MM. PIERRE GOLDBERG, MAXIME GREMETZ, GEORGES HAGE, Mmes MUGUETTE JACQUAINT, JANINE JAMBU, MM. JEAN-CLAUDE LEFORT, FRANÇOIS LIBERTI, DANIEL PAUL, JEAN-CLAUDE SANDRIER et MICHEL VAXÈS (1),

Députés.

(1) Constituant le groupe des député-e-s communistes et républicains.

Syndicats.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les gardiens et concierges ont actuellement un statut dérogatoire vis-à-vis du code du travail.

Il y a plusieurs catégories de gardiens concierges dont le statut dépend, soit du ministère du logement pour les organismes comme les OPAC, soit du ministère de la fonction publique pour les HLM, soit encore du ministère du travail pour les gardiens de copropriétés, dits « de droit privé ».

Cent cinquante mille personnes dont 90 % d'entre elles ne peuvent bénéficier légalement d'aucun représentant syndical malgré leurs multiples problèmes dus notamment à leur dispersion et à leur isolement.

Deux causes à ce manque de représentativité :

1re cause : 45 000 gardiens sont soumis à l'article L. 771-1 du code du travail entraînant pour eux des dérogations par rapport au droit commun des salariés. Celui-ci stipule :

« Sont considérées comme concierges, employées d'immeubles ou femmes de ménage d'immeubles à usage d'habitation toutes les personnes salariées par le propriétaire ou par le principal locataire et qui, logeant dans l'immeuble au titre d'accessoire du contrat de travail, sont chargées d'assurer sa garde, sa surveillance et son entretien ou une partie de ces fonctions. »

2e cause : 90 000 autres gardiens, non-logés, sont soumis quant à eux au régime de droit commun du code du travail, mais ne peuvent non plus prétendre à des représentants syndicaux car leur « employeur juridique » est, comme pour le premier groupe, le syndicat de copropriétaires.

C'est donc actuellement 100 000 syndicats de copropriétaires qui sont légalement « employeurs » de 150 000 gardiens. Ces employeurs juridiques représentent en fait des millions de copropriétaires investis d'un pouvoir qu'ils ne peuvent exercer.

Dans la pratique 98,5 % des « employeurs juridiques » ne sont soumis à aucune obligation légale de représentation du personnel, malgré les contraintes de cette profession. La confusion entre les deux employeurs des gardiens, les copropriétaires et les syndicats, a donc des conséquences négatives.

Actuellement, les gardiens, concierges, employés d'immeubles en copropriété, par la nature de leur profession et la non-reconnaissance par le code du travail de droits syndicaux spécifiques, sont en fait exclus de toute forme de représentativité syndicale.

La très grande majorité des gardiens, 90 % environ, n'étant pas regroupés dans des entreprises « ayant plus de onze ou cinquante salariés, n'ont ni délégué syndical, ni délégué du personnel, ni délégué du comité d'entreprise.

Les droits à représentation des salariés ne sont pas respectés. Ainsi, un syndic peut employer 600 gardiens et aucun délégué du personnel, ou syndical, ou du comité d'entreprise n'est élu.

La moindre difficulté se traduit par des recours aux tribunaux des prud'hommes, ce qui est disproportionné la plupart du temps.

Est-il acceptable que le code du travail puisse exclure une profession de tout droit syndical simplement du fait d'une double responsabilité mal définie ?

1. L'employeur juridique « direct » d'un gardien est la copropriété comprenant de nombreux propriétaires.

2. L'employeur « indirect » d'un gardien est en réalité, dans la pratique quotidienne, le syndic de régie qui est le mandataire de tous les copropriétaires, qui aux yeux de la loi possède les pleins pouvoirs et toute autorité vis-à-vis du personnel employé. C'est bien le syndic qui embauche et congédie le personnel du syndicat de copropriété, fixe les conditions de son travail, conformément aux règles du droit du travail et de la convention collective, établit le contrat de travail, la fiche de paie, modifie ce contrat éventuellement par des avenants, sanctionne en cas de faute.

Il serait donc équitable que le syndic soit reconnu comme étant le seul employeur, ce qui est déjà vrai dans la pratique. Cela n'est pas contradictoire avec le fait que les copropriétaires continuent à avoir le pouvoir de décider du nombre de personnes à recruter et du type d'emploi.

Il importe donc, sur ce point, de corriger les dispositions dérogatoires au droit commun du droit du travail en matière de représentation salariale. Sur les nombreuses autres matières dont les gardiens concierges sont exclus, il serait juste que les pouvoirs publics initient une concertation avec les parties concernées.

Sous le bénéfice de ces dispositions, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter la proposition de loi suivante

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Le dernier alinéa de l'article L. 771-1 du code du travail est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsqu'un syndic de copropriété assure la gestion d'immeubles où travaillent plus de dix salariés dans les conditions du présent article, qu'ils soient logés ou non-logés, gardiens, concierges ou employés d'immeubles, il est considéré comme une entreprise et les dispositions du chapitre II du titre Ier du livre IV du code du travail relatives à l'exercice du droit syndical dans les entreprises sont applicables. »

Proposition de loi de M. André Gerin relative à l'exercice du droit syndical pour les employés d'immeubles régis par les syndics de copropriété, n° 423.