



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

assemblées générales et conseils syndicaux

Question écrite n° 9423

Texte de la question

M. Michel Herbillon appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le droit ou non pour un gardien d'immeuble de détenir des pouvoirs en assemblée générale et d'être élu au conseil syndical. En effet, selon les articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965, un tel droit est dénié aux « préposés du syndic ». Or, si le gardien d'immeuble est le salarié du syndicat de copropriétaires, la jurisprudence considère cependant que cette catégorie de personnel relève du syndic, puisque leur embauche et leur licenciement éventuel dépend de ce dernier, qui leur donne par ailleurs ordres ou directives. Le flou qui caractérise ainsi le statut du gardien d'immeuble est une source permanente de problèmes et de critiques de la part des associations de copropriétaires. Elles craignent en effet que la présence constatée à de nombreuses reprises de gardiens d'immeuble dans les assemblées générales ou dans les conseil syndicaux constitue un moyen d'ingérence des syndicats. Aussi, devant cette inquiétude, lui demande-t-il de lui donner son sentiment sur ce problème et s'il ne conviendrait pas par ailleurs de prendre des dispositions juridiques afin de remédier définitivement à ce problème.

Texte de la réponse

Le syndic de copropriété engage et détermine les conditions de travail du personnel de la copropriété. Le syndic n'agit pas à titre personnel mais en tant que représentant du syndicat de copropriétaires qui a, seul, la qualité d'employeur du salarié de la copropriété. Le gardien de l'immeuble, même titulaire d'un droit d'habitation dans la copropriété, ne peut être membre du conseil syndical de la copropriété qui l'emploie. En effet, en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les membres du conseil syndical sont choisis par l'assemblée générale des copropriétaires parmi les copropriétaires, parmi les associés de sociétés d'attribution propriétaires d'un lot, parmi les personnes bénéficiant d'un contrat de location-accession. Peut également être choisi le conjoint de la personne ou son représentant légal, à condition qu'il soit titulaire d'un mandat exprès. En outre, le gardien de l'immeuble ne peut être présent en qualité à l'assemblée générale de la copropriété. Il s'agit d'une réunion privée à laquelle les personnes, qui ne sont pas membres du syndicat de copropriétaires, ne peuvent assister sans autorisation de l'assemblée générale. Un gardien d'immeuble peut par contre disposer d'un droit de vote dans la mesure où il a reçu un mandat, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 permettant au copropriétaire de déléguer son droit de vote à toute personne de son choix qu'elle soit ou non membre du syndicat.

Données clés

Auteur : [M. Michel Herbillon](#)

Circonscription : Val-de-Marne (8^e circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9423

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 février 1998, page 525

Réponse publiée le : 6 avril 1998, page 1980