



Assemblée générale : pouvoirs des gardiens et des copropriétaires.

Par **jessyjess31**, le **20/11/2019** à **12:02**

Bonjour,

Dans le cadre d'une assemblée générale, nos gardiens, qui sont aussi copropriétaires dans la résidence, ont refusé les pouvoirs d'autres copropriétaires.

Ma question est la suivante : ont-ils le droit de posséder ces pouvoirs là ?

Si non, pourriez-vous me transmettre l'article de loi qui me confirme cela ?

Si oui, merci de votre retour mais j'aurai également besoin de la preuve juridique.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **20/11/2019** à **12:16**

Bonjour,

Tous les copropriétaires ont le droit de participer à l'assemblée générale et de recevoir mandat d'autres copropriétaires. Il n'y a qu'une seule exception. Elle ne porte pas sur les employés du syndicat mais sur le syndic : le syndic ne peut recevoir mandat, même s'il est copropriétaire. Les employés du syndicat, s'ils sont eux-mêmes copropriétaires, peuvent représenter d'autres copropriétaires.

Par **morobar**, le 20/11/2019 à 15:30

Bonjour,

[quote]

SI OUI MERCI DE VOTRE RETOUR MAIS JAURAI EGALEMENT BESOIN DE LA PREVE JURIDIQUE.

[/quote]

Article 22 de la loi du 10/07/1965:

==

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

==

Attention, le gardien est salarié (préposé) du syndicat mais pas du syndic.

Par **wolfram2**, le 21/11/2019 à 11:09

Bonjour

Le gardien de l'immeuble, préposé du syndic, seul habilité à lui donner des ordres, le gardien ne peut recevoir de mandat de copropriétaire pour parler en son nom en AG.

Voir le lien ci-dessous

<https://www.juritravail.com/Actualite/copropriete-syndic/Id/140991>

Cordialement. Wolfram

Par **nihilscio**, le 21/11/2019 à 11:50

Un préposé du syndic ne peut recevoir mandat d'un copropriétaire.

Mais le gardien n'est pas un préposé du syndic. C'est un préposé du syndicat des copropriétaires ce qui est très différent.

L'association UNARC milite pour considérer les employés d'immeuble comme des préposés

du syndic, mais elle est isolée. La jurisprudence comme la doctrine disent le contraire et l'arrêt de la cour de cassation du 7 mai 2014 (pourvoi: n° 13-11743) n'est pas du tout un revirement de jurisprudence. L'affaire jugée était exceptionnelle : l'employée d'immeuble se comportait effectivement comme représentante du syndic et le juge a retenu cette qualité apparente parce que cette employée *accomplissait pour son compte des actes de gestion incombant au syndic et se comportait à l'égard des tiers et des copropriétaires, comme la préposée du syndic*. C'est un cas particulier qu'il ne faut pas généraliser.

Dans la réalité, indépendamment de toute considération juridique, dans la plupart des copropriétés, le lien entre le gardien et les copropriétaires est beaucoup plus étroit que le lien entre le gardien et le syndic. Le sort du gardien est entre les mains des copropriétaires bien plus que dans celles du syndic. Un conflit entre le gardien et le syndic finit plus souvent par le départ du syndic que par le départ du gardien. Les syndicats passent, le gardien reste. Si, selon les textes, c'est le syndic qui engage et licencie le personnel de la copropriété, le plus souvent ces décisions sont en fait prises par le conseil syndical et le syndic s'y conforme sans discuter. Par ailleurs, ce sont les habitants de l'immeuble qui donnent des étrennes. Ce n'est pas le syndic. Si des primes sont allouées à l'employé, c'est sur décision prise en assemblée générale des copropriétaires.

Par **wolfram2**, le **21/11/2019** à **13:58**

Bonjour

Si vous vous reportez à l'art. 1384 du C. Civil (avant l'ordonnance 2019-1101) vous trouverez dans les jurisprudences la définition du lien de préposition. "La responsabilité à charge des commettants suppose que ceux-ci ont le droit de donner à leurs préposés des ordres et des instructions sur la manière de remplir les fonctions auxquelles ils les emploient, autorité et subordination corrélatives sans lesquelles il n'y a pas de véritables commettants et préposés au sens de l'art. 1384 al. 5 (Crim. 27 fév. 1963, confirmé régulièrement, dont le 14 juin 1990)".

Il est précisé au surplus dans un autre arrêt que l'existence d'un lien de préposition n'implique pas nécessairement chez le commettant les connaissances techniques pour pouvoir donner des ordres avec compétence).

Cordialement.

wolfram past vice-pdt de l'ARC, mais c'était le tout de mon cru auparavant.

Par **nihilscio**, le **21/11/2019** à **16:12**

[quote]

wolfram past vice-pdt de l'ARC, mais c'était le tout de mon cru auparavant.[/quote]

On comprend mieux. C'est une marotte de l'ARC qui ne tient pas la route. Vous l'approprier par une contrepèterie éventée ne la rend pas plus convaincante, au contraire.

Si un gardien d'immeuble crée un dommage quelconque à un tiers dans le cadre de son travail, la responsabilité en incombera au syndicat des copropriétaires en tant qu'employeur et non au syndic. Le syndicat ne pourra exercer une action récursoire contre le syndic que si le

fait dommageable a été commis sur ordre du syndic. Il en est ainsi parce que le gardien n'est pas le préposé ou le commettant du syndic. Si le syndic l'était, il serait responsable au premier chef ce qu'il n'est pas.

Deux réponses ministérielles réfutent la thèse du gardien préposé du syndic.

Réponse 32353 du 19/02/1993 : *En application de l'article 22, alinea 3, de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ». La loi impose toutefois une limite au copropriétaire qui se fait représenter. Il résulte, en effet, de l'alinéa 4 du même article que « le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent (...) recevoir mandat pour représenter un copropriétaire » afin d'éviter que le syndic ou ceux qui sont sous son autorité, pour ce qui concerne les préposés, paralysent les débats et le contrôle de l'assemblée générale des copropriétaires. Comme le rappelle l'honorable parlementaire, **ce n'est pas précisément la situation des concierges ou gardiens d'immeuble** puisque, bien que recrutés par le syndic en application de l'article 31 du décret d'application de la loi, ils sont les préposés du syndicat des copropriétaires qui aura défini de façon précise les services attendus par la collectivité des copropriétaires et qui, en cas d'insatisfaction, saura demander au syndic de procéder à leur remplacement. **En revanche, tout copropriétaire peut trouver un avantage supplémentaire à confier sa représentation à son gardien ou à son concierge, témoin quotidien de la gestion de l'immeuble et de la vie dans la copropriété.** Il appartient, le cas échéant, au juge d'apprécier les situations particulières. En l'absence de lien juridique de subordination, principe d'exclusion légale, des préposés, concierges ou gardiens d'immeuble peuvent se voir confier la représentation d'un copropriétaire, seul juge de leur indépendance à l'égard du syndic.*

Réponse 9423 du 06/04/1998 : le ministre informe que, le gardien n'étant pas salarié du syndic mais du syndicat, il peut faire partie du conseil syndical.

Par un arrêt de sa 4e chambre rendu le 24 novembre 2003, **la cour d'appel de Versailles a jugé qu'un employé d'immeuble peut représenter des copropriétaires en assemblée générale.**

Par morobar, le 22/11/2019 à 08:58

[quote]

"La responsabilité à charge des commettants suppose que ceux-ci ont le droit de donner à leurs préposés des ordres et des instructions sur la manière de remplir les fonctions auxquelles ils les emploient, autorité et subordination corrélatives sans lesquelles il n'y a pas de véritables commettants et préposés au sens de l'art. 1384 al. 5 (Crim. 27 fév. 1963, confirmé régulièrement, dont le 14 juin 1990)".

[/quote]

N'importe quel chef, cheffailon ou responsable répond à cette définition, sans pour autant avoir la qualité d'employeur.

C'était mon cas, et celui qui n'exécutait pas mes instructions prenait la portetsur le champ.

Et pourtant l'employeur; donc le mieux, une compagnie mondiale, ce n'était pas moi.

Par **wolfram2**, le **22/11/2019** à **11:55**

Bonjour

Je rappelle, sauf disposition particulière du règlement de copropriété ou pouvoir exprès donné par l'AG, qu'aucun copropriétaire n'a le droit de donner des ordres ou instructions au gardien sur la manière de remplir les fonctions qui lui sont attribuées.

A contrario, le syndic est l'autorité exécutive qui recrute, licencie et dirige et contrôle le gardien dans l'exercice de ses attributions au service du syndicat des copropriétaires dont il est le salarié.

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **22/11/2019** à **17:18**

[quote]

A contrario, le syndic est l'autorité exécutive qui recrute, licencie et dirige et contrôle le gardien dans l'exercice de ses attributions[/quote]

C'est ce que j'ai fait toute ma vie pour le compte de grandes sociétés.

les bulletins de salaire du gardien ne sont pas établis sur en-tête du syndic.

Quand vous changez de syndic, vous ne changez pas de gardien.

Par **nihilscio**, le **22/11/2019** à **17:23**

[quote]

les bulletins de salaire du gardien ne sont pas établis sur en-tête du syndic.

[/quote]

En général les bulletins de paie d'un employé de copropriété sont imprimés sur du papier à en-tête du syndic mais avec tout de même la mention du syndicat employeur ce qui dissipe toute ambiguïté.

Par **wolfram2**, le **22/11/2019** à **18:20**

Bonjour

L'erreur est humaine, surtout quand elle est volontaire. C'est la raison pour laquelle, en contrôle des comptes du SdC, on se doit, on se devrait, de refuser les factures dans lesquelles le client facturé est le syndic, et non le syndicat des copropriétaires du 29 Rue Joseph PYTHON, en la personne de Duchemol syndic.

L'ARC et l'UNARC sont des associations de copropriétaires défendant les intérêts des copropriétaires tels que les définissent les lois et règlements de la République.

Il est à remarquer que je suis le seul à conseiller en permanence au bas de mes posts de se reporter aux textes fondamentaux.

Cordialement.

wolfram

Par **nihilscio**, le **22/11/2019** à **20:07**

Oui, bien sûr. Mais il y a aussi des organisations professionnelles des gestionnaires de biens et des syndicats de gardiens et concierges. Tout ce beau monde défend ses intérêts tels que les définissent les lois et règlements de la République, ce qui n'empêche pas des divergences dans la lecture des lois et règlements de la République.

Par **morobar**, le **23/11/2019** à **10:32**

Je ne vois pas comment on peut prétendre sérieusement, en fonction de ce qui existe, que le gardien est salarié du synddic.

Dans une résidence voisine le syndicat change de syndic tous les 2 ou 3 ans sous l'influence du conseil syndical.

Souvent pour pas grand chose. Bref...

Mais le gardien aussi en charge du nettoyage des communs reste le même.

Je ne vois pas comment cela pourrait se faire s'il était salarié du syndic.