



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 57832

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les relations entre l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble et le syndic professionnel de copropriété. Il se demande quelles sont les marges de manœuvre dont disposent les copropriétaires en cas de non-respect par le syndic d'une décision prise en assemblée générale de copropriété. Il s'interroge singulièrement sur le cas où celle-ci concerne la modification du contrat de travail de l'employé chargé de l'entretien de l'immeuble.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic est chargé, notamment, « d'assurer l'exécution (...) des délibérations de l'assemblée générale ». S'il n'exécute pas, exécute mal ou avec retard les décisions de l'assemblée, il engage contractuellement sa responsabilité devant le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 1992 du code civil. Cependant, les délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires ne valent pas, en elles-mêmes, modifications du contrat de travail d'un salarié, dès lors que ces modifications nécessitent l'accord du salarié, comme par exemple, les modifications portant sur les horaires ou la durée du travail ainsi que sur la rémunération. En cas de non-exécution d'une décision d'assemblée générale portant sur une modification substantielle du contrat de travail de l'employé chargé de l'entretien de l'immeuble, il appartient donc aux copropriétaires, séparément ou par l'intermédiaire de leur conseil syndical, de s'enquérir des diligences faites par le syndic pour obtenir l'accord du salarié sur cette modification. S'il s'avère que le salarié a refusé, par le biais d'une réponse écrite, cette modification, la responsabilité du syndic ne pourra être valablement recherchée. Si, en revanche, le syndic n'a engagé aucune démarche visant à obtenir l'accord écrit du salarié, l'engagement de sa responsabilité pourra être recherché pour négligence.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Sermier](#)

Circonscription : Jura (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57832

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 juin 2014](#), page 5131

Réponse publiée au JO le : [2 septembre 2014](#), page 7450