



# Le licenciement du gardien d'immeuble

publié le **13/11/2018**, vu **5018 fois**, Auteur : [Maître Amandine SARFATI](#)

## Qui a compétence pour licencier un gardien d'immeuble ?

Aux termes de l'article 31 du décret du 17 mars 1967 « *le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois* ».

En d'autres termes, en tant que chef du personnel de la copropriété, c'est au syndic qu'il incombe d'engager et de congédier ce personnel.

Lorsqu'il congédie le personnel, le syndic est maître de sa décision : Cass. soc. 12 oct. 2011, n° 10-10.090 : Ann. loyers 2011, p. 1701, obs. J.-M. Roux. Il dispose du droit de décider seul et librement de l'opportunité de licencier un salarié pour motif personnel : Paris, 7 novembre 1979 : D 1981. IR. 100

Ainsi, il n'a pas à solliciter l'accord de l'assemblée générale (CA Paris, nov. 1979 : D. 1981, inf. rap. p. 100) et peut même congédier le gardien en cas d'opposition de cette dernière (cassation civile 3e 29 octobre 1969) **sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement.**

Dans le cas où rien n'est prévu dans le règlement des copropriétaires, **il est conseillé néanmoins d'obtenir l'aval du syndicat des copropriétaires** conformément à la réponse ministérielle du 17 avril 2000 publiée au JOAN n° 33738, p. 2485 qui prévoit que : « *le syndicat des copropriétaires peut, lorsque le syndic prend l'initiative de congédier le concierge, engager la responsabilité de ce dernier qui est son mandataire afin de solliciter sa garantie pour tout ou partie des sommes que le syndicat serait amené à verser en cas de licenciement abusif* ».

Il ressort de cette réponse ministérielle que le syndicat des copropriétaires pourra, lorsque le syndic prend l'initiative de congédier le concierge, engager la responsabilité de ce dernier, qui est son mandataire, afin de solliciter sa garantie pour tout ou partie des sommes que le syndicat serait amené à verser en cas de licenciement abusif.

Par Amandine SARFATI

Avocat à la Cour - droit du travail

asarfati@as-avocat.fr