



Compétence de la Présidente du conseil syndical copropriété

Par coproST

Bonjour,

Je souhaitais savoir si un psdt de conseil syndical est habilité à demander directement au syndic l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG de l'enclenchement d'une procédure de licenciement, ou à tout le moins, de l'application du droit disciplinaire à l'encontre du gardien de la résidence.

Je vous remercie.

Cdt,

Par yapasdequoi

Bonjour

Oui elle peut.

De même que n'importe quel copropriétaire.

Qu'est il reproché au gardien ?

Le syndic applique le code du travail et la convention collective.

Par coproST

Bonjour,

Ce qui lui est reproché:

- n'effectue pas entièrement les tâches prévues à son contrat de travail:

Nettoie les cages d'escalier trop irrégulièrement;

Balaie les aires de circulations extérieures trop irrégulièrement;

Ne nettoie pas les poubelles;

N'enlève pas les toiles d'araignées;

Ne ramasse pas les déchets sur les parties communes extérieures;

Ne respecte pas le règlement de copropriété, en particulier: laisse son chat errer dans la cage d'escalier, le laissant ainsi déféquer dans les escaliers.

Adopte un comportement agressif et d'intimidation.

Par yapasdequoi

Alors le syndic doit vérifier si ces reproches sont fondés et si c'est bien le cas, le convoquer pour lui rappeler ses obligations.

Il y a plusieurs étapes à respecter avant de licencier un employé.

Par coproST

Absolument, quelles sont les étapes?

Ses obligations lui ont déjà été rappelées à deux reprises par courrier de la part du syndic.

Par yapasdequoi

Le code du travail (art. L 7211-1 et s. et R 7212-1 et s.) et la convention collective nationale des gardiens, concierges et

employés d'immeubles du 27 avril 2009 fixent les règles encadrant l'emploi des gardiens d'immeubles.
Le syndic doit connaître les étapes et formalités à respecter.

Par janus2

Bonjour,

Le licenciement du gardien est de la responsabilité du syndic. Le syndic peut tout à fait refuser de licencier le gardien suite à la demande du syndicat, tout comme il peut décider seul de licencier le gardien sans demande du syndicat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Selon 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.

La cour de cassation dans un arrêt du 12 octobre 20011, n° 10-10.090, en a tiré la conclusion que, sauf clause contraire du règlement de copropriété, l'autorisation d'une assemblée générale des copropriétaires n'est pas nécessaire pour licencier un salarié.

Donc si le règlement de copropriété l'impose, il faut soumettre le licenciement du gardien à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Mais c'est heureusement rarement le cas. Normalement la décision de licencier le gardien est prise par le syndic sur avis du conseil syndical.

Il faut éviter d'inscrire le sujet à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ce qui serait inévitablement interprété devant les prud'hommes comme le lynchage du gardien par le tribunal du peuple, l'enjeu étant des dizaines de milliers d'euros d'indemnités éventuellement dus pour licenciement abusif. Licencier le gardien est le priver à la fois de son emploi et de son logement. Le faire abusivement coûte très cher.

Demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la question du licenciement du gardien est une très mauvaise idée mais il n'est pas interdit d'avoir de mauvaises idées.

Si le syndic est saisi d'une telle demande d'inscription, il doit inscrire.

Si l'assemblée générale vote le licenciement du gardien, le syndic doit licencier le gardien.

Si, à la suite de ce vote, le gardien est licencié, l'ensemble des copropriétaires en supporteront la responsabilité. Ils ne pourront reprocher au syndic d'avoir exécuté une décision de l'assemblée générale.

Par yapasdequoi

Dans certains cas, il est possible de voter la suppression du poste selon l'article 26c
"c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale."

Mais il ne s'agit en aucun cas d'un licenciement pour faute, c'est assimilé à un licenciement économique avec les indemnités légales qui correspondent.

Par coproST

Bonsoir,

Je vous remercie.

Ce dernier point est très intéressant.

Quelles seraient les conditions d'un licenciement économique légal?

Est-ce que le financement d'une rénovation énergétique pourrait être un motif légal?

Par Nihilscio

Une copropriété n'est pas une entreprise et ne peut licencier un salarié pour motif économique.

La raison pour laquelle le licenciement du gardien est envisagé est un manquement sérieux à l'exécution de son contrat de travail. Il y a peut-être motif à licenciement pour faute grave mais c'est à étudier par le syndic en concertation avec le conseil syndical. Il faut s'abstenir de faire le procès du gardien en assemblée générale.

Par yapasdequoi

Non le financement d'une rénovation n'est pas un motif pour licencier le gardien. Seule une modification substantielle du fonctionnement de la copropriété peut justifier la suppression du gardien. Et vous interdit d'en embaucher un autre par la suite.

Le règlement de copropriété peut aussi être bloquant.

Consultez un avocat avant de risquer de grosses pénalités en cas de licenciement jugé abusif. Ce n'est pas le syndic qui serait condamné au CPH, c'est le syndicat (donc vous).

Par Nihilscio

La suppression d'un emploi se décide normalement après que cet emploi a cessé d'être pourvu du fait d'un départ à la retraite, d'une démission ou d'une rupture conventionnelle.

Par coproST

Entendu.

Je vous remercie.

En l'occurrence, le syndic est très précautionneux du fait du caractère très syndiqué de la profession des gardiens et concierges.

Ainsi, notre interlocuteur a décidé de prendre des mesures "soft" en essayant de faire en sorte que le gardien se sente mieux considéré, impliqué etc...

Les mesures que le syndic devait prendre sont:

- impliquer le gardien en lui demandant de quel matériel supplémentaire il aurait besoin, en lui suggérant fortement un appareil à haute pression pour les aires de circulation extérieures;
- lui faire un planning;
- refaire la salle de bain de son logement
- travailler sur la refonte de son contrat de travail (augmenter la quotité de certaines tâches et la suppression d'autres)
- envisager une éventuelle augmentation de 50 euros

Mon dernier rdv avec le syndic a eu lieu le 4 février. Je dois en avoir un autre avec lui le 3 juillet pour connaître les avancées du syndic dans ce dossier.

Qu'en pensez-vous?

Par Nihilscio

Sans connaître la copropriété, il est difficile de répondre. Mais à première vue c'est plus intelligent que ce que propose la présidente du conseil syndical qui n'est rien d'autre que tendre le bâton pour se faire battre par les prud'hommes.