



Suppression poste de gardien

Par coco box

Bonjour,

Depuis la démission de la gardienne en 2018, sur demande du Conseil Syndical, le Syndic a inscrit à chaque AG la suppression du poste de gardien.

Les différents votes selon l'article 26 a la double majorité ont repoussé à chaque AG la suppression du poste . Le Syndic et le Conseil Syndical sont en phase pour supprimer le poste mais les votes disent le contraire et rien n'est fait pour recruter un nouveau gardien.

Première question : le fait que la suppression du poste ne soit pas votée selon art 26 et 26-1 oblige-t-il à recruter?

Nouvelle parade : la réfection de la loge doit réglementairement être faite et cette fois avec un vote selon l'article 24 qui repousse la résolution de réfection ... ce qui évidemment empêche le recrutement.

Deuxième question : N'y a -il pas une contradiction réglementaire d'obliger à entretenir un local et en même temps permettre que les votes en AG s'y opposent?

Que faire pour avancer?

Merci pour vos lumières.

Par coproleclos

Bonjour,

La suppression du poste de gardien de l'immeuble est indépendante de son remplacement. Ce sont deux choses différentes donc deux résolutions distinctes.

Si seule la supp du poste est à l'O-du-J de l'AG, cette dernière prendra la décision qu'elle jugera utile pour la copro.

Le même principe s'applique pour la réfection de la loge qui serait ainsi une autre résolution, et pas forcément au cours de la même AG.

Si vous votez CONTRE, vous vous ouvrez droit à contestation de la résolution acceptée selon les termes et délais de l'article 42 de la loi de 1965.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous vérifié ce qu'impose le règlement de copropriété concernant ce poste de gardien ? et concernant la réfection de la loge : en quoi est-ce obligatoire ?

Certaines copropriétés font appel à des sociétés de service (et j'espère que depuis 2018 c'est bien le cas chez vous) pour les remplacements temporaires d'un gardien. Il n'est pas obligatoire de loger l'intervenant, il suffit qu'il soit présent aux horaires de travail.

A moins qu'un employé soit imposé par le RC, la copropriété peut tout à fait se satisfaire d'un prestataire, sans forcément supprimer le poste de gardien, ne serait-ce que pour tester quelques temps cette alternative.

Il n'y a pas forcément de contradiction.

Par Nihilscio

Bonjour,

Première question : le fait que la suppression du poste ne soit pas votée selon art 26 et 26-1 oblige-t-il à recruter?

Quel est exactement le résultat des votes ? Il y a deux hypothèses :

1. Les copropriétaires sont majoritairement favorables à la suppression du poste.
2. Les copropriétaires sont majoritairement favorables au maintien d'un emploi de gardien.

Dans la première hypothèse, il s'agit d'un absentéisme tel que l'assemblée ne peut décider la suppression dans les conditions légales de majorité. Dans cette situation, il faut être pragmatique : le syndic ne recrute pas, le budget ne prévoit pas de salaire mais un montant nécessaire à la rémunération des prestataires qui assumeront les tâches jusqu'alors dévolues au gardien.

Le risque est qu'un copropriétaire n'exige le recrutement d'un gardien. Le juge ne pourra que le satisfaire parce que le poste n'aura pas été officiellement supprimé.

Dans la seconde hypothèse, le conseil syndical, encore moins le syndic, ne doit pas faire obstruction à la volonté exprimée par l'assemblée générale de conserver un gardien. Le syndic doit prendre acte de cette décision et recruter un gardien.

Les copropriétaires doivent être cohérents. S'ils manifestent la volonté de conserver un gardien, ils doivent aussi financer ce qu'implique l'emploi d'un gardien, notamment l'entretien de la loge conformément aux stipulations de la convention collective. S'ils votent pour le maintien d'un gardien mais refusent de voter pour l'entretien de la loge, le syndic ne pourra pas recruter un gardien. Mais c'est aberrant. Les copropriétaires mécontents de ne pas avoir de gardien pourront obtenir en justice que le syndicat fasse le nécessaire pour le recrutement d'un gardien.

Par coco box

Mes excuses les plus plates Nihilscio, je n'avais pas repéré votre réponse :

Quel est exactement le résultat des votes ?

- AG de mars 2019 : 414 voix pour la suppression du poste : (<667) poste maintenu
- AG de mars 2020 : 382 voix pour la suppression du poste : (<667) Poste maintenu
- AG de juin 2021 : pas assez de copropriétaires - pas de vote réalisé
- AG d'avril 2022 : 545 voix pour suppression (avec 12 copropriétaires sur 21)

L'AG a conclu au rejet de la suppression de poste (a omis la possibilité du second vote qui aurait certainement permis de supprimer le poste).

Donc depuis plus de 3 ans le Syndic et le Conseil syndical s'obstinent à ne pas mettre en oeuvre les conclusions des AG en ne recrutant pas (au prétexte que les votes pour la réfection de la loge ne sont pas favorables).

Nouvelle idée, il faut se séparer du gardien pour vendre la loge afin de financer les travaux de réfection de toiture.

Et le dernier scoop : faire une AG exceptionnelle par correspondance pour tout remettre sur la table et exploiter le second vote prévu par l'article 26 (omis à l'AG) pour supprimer le poste et vendre la loge ... et là!!! Bingo.

Bien envie d'aller devant le TGI mais assez peur du coût correspondant...

Par yapasdequoi

Tant que les copropriétaires continuent d'accepter de tels comportements, vous n'en tirerez rien.

Inutile de passer au tribunal, une AG sera annulée, et la suivante sera du même accabit.

Soit vous trouvez des alliés pour constituer un CS digne de ce nom et changez de syndic ou remettez le au pas, soit vous acceptez d'être en minorité et passez à autre chose.