Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Embauche gardienne

Par kitsune

bonjour, notre gardienne est partie à la retraite et remplacée par une nouvelle sans vote des copropriétaires; est-ce légal ?

Par AGeorges

Bonjour Kitsune,

Votre question n'est pas très argumentée.

En principe, une gardienne qui part à la retraite, dans une copropriété, est un événement connu longtemps à l'avance. Il y a divers éléments à préparer. Cependant, avec les perturbations Covid, il n'a pas forcément été possible de tout faire en ordre.
Dans ce cas, votre Syndic est habilité à procéder à un remplacement temporaire de votre gardienne puisqu'il faut bien une continuité dans le poste. En principe, cela se fait en mode prestation, il suffit de payer les factures.
Mais le choix final de gardien relève effectivement de l'AG. Demandez à votre Conseil Syndical ce qui est prévu pour ce dossier.

Par kitsune

Bonjour Georges, merci pour votre retour.
Rien n'avait été préparé.
La gardienne a été embauchée en CDI en décembre 2015 avec une période d'essai de 2 mois. Aucune résolution mise à l'ordre du jour pour cette embauche. La question avait été posée en AG après l'embauche. Le Syndic a répondu que les copropriétaires aurait dû solliciter et voter une motion en ce sens. Nous avons un projet de suppression du poste de gardien.

Par AGeorges

Bonsoir Kitsune,

Votre Syndic semble un peu 'gonflé'. C'est lui qui embauche le gardien, au nom du Syndicat, et c'est lui qui doit préparer les Résolutions (avec le Conseil Syndical) pour que le Syndicat décide en toute connaissance de cause.
Le Syndic n'est pas autorisé à signer un CDI, avec ou sans période d'essai, s'il n'est pas mandaté pour cela par une résolution votée en AG. La technique 'provisoire' consiste à embaucher un prestataire pour la période de transition. Avec une description de fonctions bien précise ...

Pour votre projet de suppression du poste de gardien, c'est assez complexe, et il me semble qu'il faut commencer par un vote Article 26-unanimité (à valider), ce qui veut dire qu'il suffit D'UN seul copropriétaire pas d'accord pour que la résolution soit rejetée. Après, il faut modifier le RdC. Et si ce gardien était logé, il faudra encore traiter spécifiquement le local correspondant. Du boulot et des délais en perspective. Avec apparemment un Syndic aux abonnés absents, votre Conseil Syndical devra tout faire ...

Par kitsune

Merci Georges pour vos informations. Notre cas est très complexe avec 2 bâtiments situés à 400m l'un (70 %) de l'autre (30 %)et une ASL ; Un contrat de gardienne commun avec 4 ascenseurs dans l'un avec logement gardienne et rien dans l'autre. L'autre paie des UV de surveillance ascenseur.

Par AGeorges

Bonjour Kitsune,

Pour rester dans votre contexte actuel ...

L'autre paie des UV de surveillance ascenseur.

Je pense que cette 'vision' n'est pas correcte.

Les UV sont la technique utilisée pour valoriser le travail de votre gardienne. Si elle surveille des ascenseurs, il est normal que, dans sa description de tâches, il y ait une ligne pour cela, basée sur le nombre d'ascenseurs, voire d' étages.

Par ailleurs, le salaire attaché à ce travail est distribué dans les charges de copropriété en fonction de tantièmes. Il faut donc que les tantièmes liés au bâtiment avec ascenseurs soient majorés de cette charge. Une règle de trois suffit.
L'autre possibilité est que vous ayez un 'compte ascenseurs'
avec des tantièmes associés (et à part) et que ceux du bâtiment sans ascenseur soient zéro ...
Dans une copropriété, tout copropriétaire, constatant un mode de distribution des charges incorrect, a la possibilité d'assigner le Syndicat en justice pour faire corriger ... Pour éviter les ennuis, il vaut mieux anticiper. La difficulté réside souvent dans le fait d'un manque de maîtrise de la mathématique associée de ceux qui interviennent sur ce sujet (les syndics par exemple).

Il y a des particularités pour une ASL, mais je dois d'abord réviser mes connaissances sur le sujet.

Par kitsune

Merci pour l'intérêt que vous portez à mes interrogations.Il n'est pas fait mention dans le contrat de travail commun de la répartition des tantièmes. Je vais approfondir, essayer de trouver les statuts de l'ASL et vous reviendrai.

Par AGeorges

Bonsoir Kitsune,

Il n'est pas fait mention dans le contrat de travail commun de la répartition des tantièmes.

Mais non, les tantièmes n'ont rien à voir avec le contrat de travail de votre gardienne.
Ils servent à distribuer les charges entre les membres de votre ASL. Dont le salaire et les charges de la gardienne.

Un peu bizarre, d'ailleurs, le choix de gestion en ASL. Avec deux immeubles, le système de la copropriété aurait été apparemment plus approprié. En principe, l'ASL est utilisée pour une copropriété 'horizontale' (des maisons dans un lotissement). Les copropriétés non ASL avec plusieurs bâtiments sont légions.

Sinon, les règles sont assez proches. Il y a cependant 4 types d'ASL avec des règles pas toujours identiques. On verra s'il se justifie de préciser ...
L'équivalent du Syndic est votre Président d'ASL. Vous avez un Comité Syndical (et pas un Conseil Syndical). Ce sont les statuts de votre Association qui fixent vos règles (au lieu du Règlement de Copropriété).
Ce que j'ai pu dire sur le Syndic n'est donc pas forcément juste. Consultez vos statuts pour voir comment votre gardienne est définie.

Par kitsune

en fait, dans cette ASL il y a un autre groupe de 3 immeubles dont je ne vous ai pas parlés avec un autre gardien présent dans un des 3 immeubles.Il y a aussi un gros souci avec les charges communes (GARDIEN) d'un des immeubles détaché des 2 autres.Mais pas de contact entre nous. Pour mon cas, pour nos 2 bâtiments liés , 2 syndics différents. Nous minoritaires , 30 sur 100, ne sommes jamais concertés pour toute décision à prendre concernant la gardienne. Et ce n'est pas terminé.Notre bâtiment se trouvant physiquement sur un autre groupe de bâtiments (5 autres immeubles) nous avons une autre ASL pour gérer les espaces verts communs.

Par AGeorges

Bonjour Kitsune,

ne sommes jamais concertés pour toute décision à prendre concernant la gardienne

En tant que propriétaires, vous devez être invités annuellement (...) à une AG de votre ASL. Cependant, comme indiqué, les règles de gestion d'une ASL peuvent être plus libres et sans connaître les statuts, il n'est pas possible de vous renseigner. D'autant plus que le "montage" global semble bien curieux ... Sans doute le résultat d'un historique sur lequel personne n'a voulu revenir ... Vous pourriez par exemple avoir des sous-syndicats par immeuble ... ce qui se fait aussi en copropriété (d'où vos deux 'syndics').
Tout mettre à plat dans le cadre de votre Comité Syndical pourrait servir ... à démêler les n?uds !