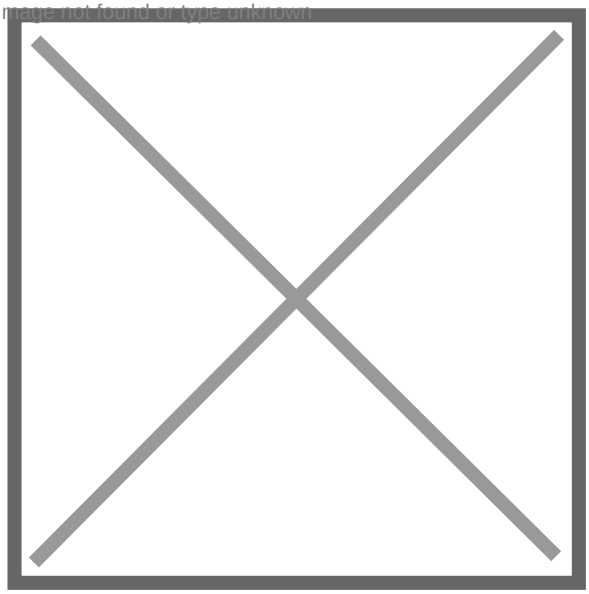
Image not found or type unknown



Gardiens cat B - Qui décide de supprimer des tâches

Par **helpcopro**, le **19/03/2018** à **16:20**

Bonjour,
Je suis membre du Conseil Syndical d'une petite copro de 29 lots et en désaccord avec la majorité du Conseil.

Une date d'AG ayant été arrêtée sans mon accord mais à la majorité, j'ai souhaité soumettre à l'ordre du jour de l'AG la révision des taches de gardien, en mon nom propre pour répondre à certaines demandes de copros.

En effet :
- le Syndic repreneur a fait valoir la non-conformité du contrat actuel. Un nouvel inventaire des taches conformes à la convention des gardiens a donc été établi en octobre dernier avec la gardienne. Il procède à une augmentation d'environ 200€ brut de son salaire.
- Depuis le gardien nous a fait savoir qu'il ne pouvait plus remplacer les ampoules malgré sa formation ;
- Constatant en outre qu'il se faisait aider par des tiers, le Syndic lui a adressé un courrier pour lui demander d'assurer seul ses tâches,
- Certains copros m'ont fait remonter le souhait d'inscrire en AG divers travaux ou prestations de nature à supprimer certaines tâches de gardien (pose de boites, entretien jardin, traitement ordures, ..),
- j'ai réalisé un tableau comparé des tâches avec gardien ou prestataire afin de faire ressortir les couts de ces décisions en AG. Il montre un écart de de 10 000 € en première approche...

Le Syndic et le Conseil a clairement pris parti pour la conservation de la gardienne. En conséquence ils font tout ce qui est en leur pouvoir pour détourner cette question, notamment

en invoquant notamment l’arrêté sur avenant n° 95 à la convention collective de d’oct 2017.

Évidement j’ai bien clarifié ne pas m’opposer à cet arrêté mais mis en garde sur :
- une revalorisation des tâches potentiellement remises en question par la gardienne, et les copro en AG,
- la difficulté de réduire légalement un salaire.

Quel est votre avis sachant que le Syndic et le Conseil font valoir que c’est au Syndic de gérer la gardienne...

Merci de votre aide

Par **morobar**, le **19/03/2018** à **16:25**

Bonjour,
C'est effectivement le rôle du syndic de gérer le contrat de travail du gardien.
Toute modification du contrat de travail, par exemple décidé en AG, doit comporter l'accord du salarié.
En cas de désaccord soit le syndicat et son représentant le syndic abandonnent le projet, soit ils envisagent un licenciement qu'ils devront justifier.
Le conseil syndical n'a pas son mot à dire, il n'a aucune autorité en quoique ce soit, il est démuni de la personnalité juridique, il ne représente pas la copropriété et ce n'est pas son rôle.

Par **nihilscio**, le **19/03/2018** à **16:58**

Du fait qu'un contrat de travail implique un lien de subordination, l'employeur peut modifier unilatéralement les conditions de travail du salarié sans pouvoir toucher aux éléments essentiels du contrat de travail. Cela permet de remplacer certaines tâches du gardien par d'autres. Il ne peut être question de diminuer sa rémunération.

La question n'est pas simple. Pour plus de détails,voir : http://travail-emploi.gouv.fr/droit-du-travail/contrats-et-carriere/article/la-modification-du-contrat-de-travail

Il est dans les attributions du conseil syndical de donner son avis au syndic. Cet avis ne peut être contraignant.

Il est légalement possible à l'assemblée générale de d'ajouter ou de supprimer certaines tâches dévolues au gardien et le syndic devra s'y conformer mais à condition toutefois de ne pas modifier des éléments essentiels au contrat de travail.

L'avenant n°95 porte sur le salaire. Il vient d'être étendu et doit être appliqué.

Comme copropriétaire vous êtes en droit de faire inscrire toute question que vous souhaitez à l'ordre du jour de l'assemblée générale même si cela déplaît au syndic ou au conseil syndical.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **19/03/2018** à **18:02**

La rémunération d'un gardien est assise sur le décompte d'un certain nombre de points affectés à chaque tâche, comme gardiennage, petit entretien, distribution courrier...
Modifier ces tâches va TOUJOURS impacter la rémunération:
* soit par ajout d'une nouvelle tâche
* soit par substitution mais la tâche abandonnée ne saurait entraîner une diminution de salaire, et dès lors on retombe dans l'ajout d'une tâche.
C'est donc compliqué que de modifier le contrat d'un gardien sans son accord.

Par **helpcopro**, le **19/03/2018** à **18:18**

Merci de vos réponse rapides.
Je ne comprends pas très bien...
Le Syndicat des copro n'est-il pas l'employeur et à ce titre le seul à être habilité à la révision des tâches du gardien ?
Dans la mesure où il y a un risque de valorisation de tâches qui sont mis au vote à la prochaine AG (du moins je l'espère), un syndic normal ne peut-il a tout le moins entendre, à défaut d'y être obligé, des arguments qui vont dans le sens d'une bonne gestion des charges de la copro ?
N'y a t-il aucun argument juridique en cette faveur ?

Par **morobar**, le **19/03/2018** à **18:46**

Le syndicat des copropriétaires est légalement représenté par le syndic qui est donc le responsable hiérarchique du gardien.
Le seul argument juridique c'est le vote en assemblée générale et sa contestation par les copropriétaires absents ou opposés à l'adoption de la résolution.

Par **nihilscio**, le **19/03/2018** à **21:03**

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.

Le syndic a qualité pour modifier les tâches du gardien sans décision préalable de l'assemblée générale.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés