Image not found or type unknown

CS et recrutement d'un gardien

Par **Copro Vigilant**, le **19/04/2024** à **14:18**

Bonjour,

Le SDC a décidé le recrutement d'un nouveau gardien sur CDI type B.

Le CS peut-il faire passer des entretiens, fixer les clauses du contrat, choisir le candidat, et possiblement, décider de son licenciement.

Peut-il donner des directives en ce sens au syndic ?

Peut-il faire inscrire dans une résolution d'AG la validation des points ci-dessus comme étant de ses prérogatives ?

Merci.

Copro Vigilant

Par **youris**, le **19/04/2024** à **14:25**

bonjour,

le gardien de copropriété a pour employeur le syndicat des copropriétaires mais c'est le syndicqui gère cet emploi.

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.

selon l'article ci-dessus, le CS n'a aucune compétence en la matière, c'est celle du syndic.

salutations

Par **Visiteur**, le **19/04/2024** à **14:32**

Bonjour,

Le CS "contrôle et assiste le syndic" ... Il peut lui donner des recommandations, mais pas des directives.

L'AG peut voter des décisions contraires à la législation, mais c'est risqué...

Par **Pierrepauljean**, le **19/04/2024** à **15:11**

bonjour

s'agit il du remplacement d'un gardien ou de la création d'un poste ?

Par **Copro Vigilant**, le **19/04/2024** à **15:26**

Bonjour,
Merci pour vos éclaircissements.
Je précise qu'il s'agit du remplacement d'un gardien parti à la retraite. Le SDC a souhaité en recruter un nouveau, sur un nouveau CDI type B.

Une des réponses ici faite à la question de savoir si le CS peut intégrer une résolution d'AG qui lui done le droit de choisir le gardien (donc entretien d'embauche), et de le recruter, est : "L'AG peut voter des décisions contraires à la législation, mais c'est risqué...".
En quoi cela est risqué ? Quelles sont les conséquences ? Est-ce ou non légal ?
Merci pour vos précisions.
Copro Vigilant

Par **Pierrepauljean**, le **19/04/2024** à **15:28**

le CS n'a aucun pourvoir pour effectuer ce recrutement

Par **youris**, le **19/04/2024** à **18:29**

coprovigilant,

l'article que j'ai indiqué est clair, le syndic engage le personnel employé par le syndicat des copropriétaires, cela ne concerne ni le C.S., ni l'A.G.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Salutations

Par **Visiteur**, le **19/04/2024** à **18:42**

Le risque d'une décision d'AG illégale c'est déjà l'annulation de la décision par le tribunal avec paiement des frais de justice et d'avocat à celui qui aura contesté ...

mais le pire c'est de vous retrouver aux prud'hommes pour non respect de la législation du travail. Avec de belles indemnités à payer au candidat mécontent d'avoir été évincé par le CS sous des prétextes fallacieux. Ou pire pour discrimination ...

Laissez la responsabilité du recrutement au syndic. C'est un métier... et il est assuré pour.

L'AG pourrait voter la suppression du poste de gardien et remplacer par un prestataire. C'est plus souple et moins cher, en plus vous pourriez demander au syndic de baisser ses honoraires car il n'aura plus la gestion d'employé à faire.

Par **beatles**, le **20/04/2024** à **09:37**

Bonjour,

Aricle 43 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.[/quote]

Mais le syndic peut parfaitement tenir compte, sous sa responsabilité, des critères, ou une partie, énoncés pa le CS ; je ne vois pas, au vu des éléments fournis par Copro Vigilant des prétextes fallacieux ou de la discrimination.

Il faudrait attendre la position du syndic et ses explications qu'il devra obligatoirement donner à cause de son devoir d'information.

De toute façon seul le syndic peut recruter (article 31 du décret) et tout autre recrutement n'a aucune valeur (article 43 de la loi).

Cdt.

Par **beatles**, le **20/04/2024** à **11:44**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(suite)

Article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.[/quote]
Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

[/quote]
Article 22 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.[/quote]
Article 26 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés **et tous autres contrats**, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.[/quote]
Si théoriquement le conseil syndical n'a aucun pouvoir décisionnaire, en pratique il vaut mieux que le syndic s'entende avec ce dernier qui doit rendre compte de sa mission, qui l'assiste et le contrôle ; donc il serait préférable, pour le syndic, que le conseil syndical assiste à l'entretien d'embauche et donne son opinion au syndic ; à lui d'en tenir compte ou pas ; ce que rapportera le conseil syndical lors du compte rendu de sa mission et de préconiser s'il faut, oui ou non, renouveler le contrat du syndic.

Par **Copro Vigilant**, le **22/04/2024** à **19:04**

Bonjour à tous,

Merci pour vos précédents avis. Pour un non juriste, même si c'est clair au départ, ça le devient moins à la reflexion. Aussi vais-je poser ma question différement et plus directement.

Dans une AG, peut-il être proposé au vote la résolution suivante concernant le recrutement d'un nouveau gardien sur CDI B : "Le *SDC donne mandat au Conseil Syndical pour le choix du gardien titulaire, et au syndic pour la signature du contrat de travail et tous les documents officiels liés à cette embauche. Le poste sera proposé en priorité à M. MB. En cas de refus de sa part, le CS ouvrira le poste aux candidats extérieurs*".

Et sur le décret décret n° 67-223 du 17 mars 1967, comment faut-il comprendre : "*L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois*" ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Est-ce :
1 / C'est l'AG seule qui décide le nombre et la cathégorie, et pas le syndic ?
2 / Ou, en dehors de décider le nombre et la cathégorie, l'AG ne peut rien décider/voter d'autre... C'est à dire, elle ne peut conférer au CS un mandat pour le choix d'un gardien titulaire ?

J'espère cette fois-ci avoir été plus précise. Avec mes très vifs remerciements pour toutes vos informations précieuses.

Par **Visiteur**, le **22/04/2024** à **19:14**

Avant de vous noyer dans tous les textes cités, relisez la première réponse de youris.

Déléguer le recrutement au CS alors que celui-ci ne pourra pas répondre d'une quelconque responsabilité en cas d'erreur ou d'infraction à la loi est un risque important.

Par **Marck.ESP**, le **22/04/2024** à **19:18**

Bienvenue sur LegaVox

Nous recommandons en effet des réponses analytiques, mais surtout synthétiques.

Par **Copro Vigilant**, le **22/04/2024** à **19:35**

Je retiens donc que, selon Youris et Yapasdequoi, cette résolution peut être votée, mais elle n'est pas dans les termes et l'esprit de la loi, car "*le CS n'a aucune compétence en la matière, c'est celle du syndic*". Donc aux risque et périls du SDC.

Encore un grand merci. Bonne soirée à tous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés