



Association des Responsables de Copropriété
association de copropriétaires au service des copropriétaires

Published on UNARC (<http://arc-copro.fr>)

Accueil > Non, le syndic ne peut pas facturer la pesée des postes des gardiens et employés d'immeuble ni la déléguer

Conseils de l'ARC

- [A - Cadre législatif et réglementaire](#) [1]
- [A1 - Dispositions législatives et réglementaires \(lois, décrets et arrêtés\)](#) [2]
- [B - Administration et fonctionnement de la copropriété](#) [3]
- [B1 - Syndics professionnels](#) [4]
- [B2 - Contrats de syndics professionnels](#) [5]
- [B8 - Gardiens et employés d'immeuble](#) [6]

04/10/2016

[Tweet](#) [7] +1 0

Non, le syndic ne peut pas facturer la pesée des postes des gardiens et employés d'immeuble ni la déléguer

L'avenant 86 des gardiens et employés d'immeuble du 12 février 2015 a imposé de procéder à une pesée de leurs postes afin d'apprécier les tâches qu'ils réalisent pour éventuellement ajuster leurs salaires (voir : www.arc-copro.com/7nfd [8]).

Cette pesée se fait en réalité en deux temps :

- la première étape consiste à peser les tâches que réalisent le gardien ou l'employé d'immeuble au sein de la copropriété en fonction de **six critères** comportant pour chacun d'eux **cinq niveaux** ;
- la seconde étape consiste à rapprocher cette pesée des postes avec une grille de salaires. Cela permet de déterminer la **rémunération de chaque salarié**.

Cette tâche impose donc au syndic de prévoir un entretien avec le gardien ou l'employé d'immeuble.

Néanmoins, comme nous l'avons abordé récemment (Réponse de l'expert du 30.09.16 : www.arc-copro.com/6246 [9]) la plupart des syndics vont déléguer cette mission à une société extérieure, ce qui risque d'entraîner plusieurs abus en défaveur du syndicat de copropriétaires. Nous allons aborder ici ces risques d'**abus** en précisant comment réagir.

I. Un entretien qui risque de tourner au profit du gardien ou de l'employé d'immeuble

Le risque majeur de confier cet entretien à une société extérieure est qu'elle ne connaît pas assez bien le quotidien et les usages du gardien d'immeuble pour réaliser une pesée des postes cohérente.

Ainsi, il est fort probable que le prestataire va surestimer et peut-être sous-estimer certaines tâches réellement assurées par le gardien d'immeuble. Le salaire pourra en conséquence être surévalué, imposant une nouvelle charge à la copropriété.

Pour éviter ce biais, il est essentiel que le syndic, mais aussi le conseil syndical soient présents à l'entretien avec le gardien ou l'employé d'immeuble, afin de s'assurer que la classification des tâches est bien cohérente avec la réalité de ses missions.

II. L'importance du rôle du conseil syndical dans la pesée des postes

Profitons de cet article pour repréciser un point important lié à la mission du conseil syndical en matière de gestion du personnel.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le conseil syndical a une mission **de contrôle** et **d'assistance** du syndic dans sa gestion.

Par ailleurs, la convention collective des gardiens et employés d'immeuble précise dans son 1^{er} article que le conseil syndical a un rôle **consultatif**.

Ainsi, si le syndic est effectivement le représentant légal du syndicat de copropriétaires, le conseil syndical est quant à lui tenu d'assister le syndic dans ses fonctions.

Il doit donc participer aux réunions avec le gardien ou l'employé d'immeuble et même être consulté avant toute prise de décision.

III. Un coût de la prestation à la charge du syndicat de copropriétaires

La plupart des syndicats vont refacturer la prestation de la société extérieure au syndicat de copropriétaires. Les moins honnêtes vont en profiter pour facturer eux-mêmes l'intervention au taux horaire récupérant au passage une marge sur cette prestation externalisée...

Or, cette refacturation est non seulement abusive, mais surtout illégale.

En effet, que ce soit pour les contrats de syndic sous l'égide de l'arrêté Novelli du 14 mars 2010 ou pour ceux soumis au nouveau contrat type réglementaire du 26 mars 2015, cette tâche doit être comprise dans la gestion courante.

En effet, le chapitre V de l'arrêté Novelli précise dans son point 5 que « *l'établissement du contrat de travail et le cas échéant, de ses avenants, entrent dans la gestion courante.* »

Quant au contrat type réglementaire, la pesée des postes n'y est pas citée comme une prestation supplémentaire pouvant faire l'objet d'une facturation. À défaut, elle est donc incluse dans les honoraires de base, ce qui est précisé dans le point VI de l'annexe du contrat type de

syndic qui énumère de façon non exhaustive les tâches de gestion courante.

IV. Une tâche qui ne peut pas être déléguée

Conformément à l'article 31 du décret du 17 mars 1967, seul le syndic engage et congédie le personnel. Et pour cause, c'est lui qui est le représentant légal du syndicat de copropriétaires.

À ce titre, c'est lui qui doit recevoir le gardien ou l'employé d'immeuble pour l'entretien relatif à la « **pesée des postes** » et non une société extérieure.

Cela est aussi confirmé par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que le syndic ne peut se faire substituer dans ses fonctions.

Il est donc impossible que la société extérieure assure seule l'entretien et encore moins qu'elle signe les documents, notamment sur la pesée des postes.

Conclusion

- Refusez que l'entretien soit réalisé uniquement par la société extérieure.
- Imposez que le conseil syndical soit présent le jour de l'entretien. À défaut, il faudra considérer la nouvelle classification comme nulle.
- Refusez catégoriquement toute facture concernant la pesée des postes qui provient soit d'une société extérieure, soit du syndic en place.

Non, le syndic ne peut pas facturer la pesée des postes des gardiens et employés d'immeuble ni la déléguer ^[10]

ARC © Tous droits réservés | [Plan de la documentation](#) | [Mentions légales](#) | [Conception & développement Bleupétrole](#)

Links:

[1] <http://arc-copro.fr/documentations/cadre-l-gislatif-et-r-glementaire>

[2] <http://arc-copro.fr/documentations/a-1-dispositions-l-gislatives-et-r-glementaires-lois-d-crets-et-arr-t-s>

[3] <http://arc-copro.fr/documentations/b-administration-et-fonctionnement-de-la-copropri-t>

[4] <http://arc-copro.fr/documentations/b1-syndics-professionnels>

[5] <http://arc-copro.fr/documentations/b2-contrats-de-syndics-professionnels>

[6] <http://arc-copro.fr/documentations/b8-gardiens-et-employ-s-d-immeuble>

[7] <https://twitter.com/share>

[8] <http://www.arc-copro.com/7nfd>

[9] <http://www.arc-copro.com/6246>

[10] <http://arc-copro.fr/documentation/non-le-syndic-ne-peut-pas-factorer-la-pesee-des-postes-des-gardiens-et-employes>