



JURIDIQUE

Rôle du syndic et harcèlement du gardien

Petit rappel sur le rôle du syndic en matière du droit du travail au sein d'une copropriété :

- L'article 31 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 confère au syndic le pouvoir d'« *engager et congédier le personnel employé par le syndicat et fixer les conditions de travail suivant les usages locaux* ».
- L'article 1er de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles pose le principe selon lequel « *lorsqu'un immeuble est placé sous le régime de la copropriété, l'employeur est le syndicat des copropriétaires* ».

Par conséquent, le syndic intervient en qualité de mandataire du syndicat, il va gérer la relation avec les employés de l'immeuble, donner les instructions, contrôler les tâches, mais il a également le pouvoir d'engager les procédures de licenciement et de discipline. En qualité de représentant de l'employeur, il doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité des salariés du SDC.

Ces mesures comprennent notamment la réalisation d'un DUERP pour l'immeuble mais aussi la prise en compte des demandes des salariés de l'immeuble sur les dégradations des conditions de travail.

En l'espèce, un gardien invoquait les violences et le harcèlement moral subis de la part d'un copropriétaire et reprochait au syndicat de ne l'en avoir pas protégé.

La Cour va écarter la demande du salarié en relevant que, dès la connaissance des faits, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, avait agi rapidement et saisi le ministère public, mis en demeure par écrit le copropriétaire, auteur des agissements et, informé ce dernier de son intervention aux côtés du gardien.

Ces diligences ont permis d'établir que l'employeur avait satisfait à son obligation de moyens.

Autre rappel : C'est le syndicat des copropriétaires qui est condamné par le juge prud'homal, pour licenciement sans cause réelle et sérieuse, pour harcèlement moral ou pour nullité du licenciement, il supporte seul, en sa qualité d'employeur, les conséquences pécuniaires de cette condamnation.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Ce dernier pourra se retourner contre le syndic sur le fondement de la responsabilité contractuelle du mandataire au motif que le syndic n'a pas rempli sa mission conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce qu'il faut retenir :

Pour éviter que la faute du mandataire soit retenue, il est essentiel que le syndic accomplisse toutes les diligences nécessaires en vue de protéger le salarié de l'immeuble, dès qu'il a connaissance des faits, et notamment vis-à-vis de certains copropriétaires malveillants. A défaut d'action, le syndic va engager sa responsabilité contractuelle à l'égard du SDC.

- *CA, Versailles, Chambre sociale 4-6, 27 février 2025, n°24/02554*