



Préposé travail contractuel et pouvoir

Par stefb

Bonjour, En premier lieu ,notre préposé a par le passé , avec l'accord du syndic pro , récolté , et usé de pouvoir lors d'AG ! Faisant passer des votes.

En second lieu , il s'avère que les taches décrites dans son contrat de travail ne sont pas effectuées ,(nous , résidents ainsi que membres du conseils syndical ne sommes évidemment pas intervenus et c'est bien le syndic pro qui communique avec le préposé ,mais rien n'avance depuis des années) Cela engendre avec le temps des dégradations , quels recours pourrions nous utiliser s'il vous plait?

Bien cordialement Stephane.

Par coprolectos

Bonjour,

Quand vous parlez de "préposé" de qui parlez-vous : du concierge ou d'un salarié du cabinet du syndic ? Ces deux métiers sont sous l'autorité du syndic.

Apparemment il y a un problème dans votre copro ; mais que fait le conseil syndical dont c'est le rôle d'assister et de contrôler le syndic ?

Avec des précisions vous aurez des réponses plus pertinentes.

Bien à vous.

Par AGeorges

Bonjour,

En premier lieu ,notre préposé a par le passé , avec l'accord du syndic pro , récolté , et usé de pouvoir lors d'AG ! Faisant passer des votes.

Le point à débattre ici est de savoir si le 'préposé' est un employé du Syndic ou un employé du SYNDICAT des copropriétaires. Il me semble bien que c'est le second cas. Donc, tout ce qui est intervention en AG n'est pas interdit à ce préposé, puisqu'il n'est PAS un employé du Syndic. Si vous appelez 'préposé' un salarié du Syndic tel qu'un assistant ou un gestionnaire, alors tout est interdit. Je suppose donc qu'il s'agit de votre 'gardien', salarié ou prestataire importe peu.

Cependant, il faut tout de même qu'il soit ou copropriétaire lui-même ou mandaté par un copropriétaire. La situation se complique un peu quand des copropriétaires envoient leur mandat au Syndic qui, ensuite, les redonne au préposé. Mais si les papiers sont remplis correctement, il serait possible de considérer que le préposé s'est comporté comme mandataire des copropriétaires dont il a utilisé les mandats. Et ceci n'est pas illégal !

C'est aussi le cas si ledit préposé est passé voir des copropriétaires (vous avez parlé de 'récolté') qui lui ont remis leur mandat de leur plein gré. Un mandataire n'a pas besoin d'être lui-même copropriétaire.

Enfin, quand le maximum de mandat est atteint, il est toujours possible de remettre ce qui reste à une autre personne. Il y a donc, dans les AG en présentiel, toujours un trafic de mandats. Mais cela reste autorisé par la loi ... pour l'instant.

Pas simple, n'est-ce pas !

Et en plus, la démarche du Syndic, si elle est d'essayer d'avoir le maximum de votants lors de l'AG, n'a rien de malhonnête. Au contraire, elle permet de renforcer les décisions prises quand tout a été fait dans l'ordre !

Par AGeorges

Deuxième partie de votre question ...

il s'avère que les taches décrites dans son contrat de travail ne sont pas effectuées ,(nous , résidents ainsi que membres du conseils syndical ne sommes évidemment pas intervenus

Et c'est normal, ce n'est ni au résidents ni encore moins au Conseil Syndical à intervenir auprès du préposé, sauf à titre d'aide proposée et acceptée ...

Cependant, le CS et tout Conseiller est autorisé à se saisir de tout problème concernant la copropriété.

Il suffit donc d'étudier ce qui ne va pas, de contrôler, sans intervenir, le travail du prestataire et de monter un dossier qui sera soumis au Syndic.

Au besoin, n'oubliez pas que :

1. Les décisions de la copro sont prises à travers des résolutions
2. Le CS et tout copropriétaire peut soumettre toute résolution complète au Syndic, ce dernier n'est pas autorisé à la modifier, et une fois votée, il est tenu de la traiter.

Vous disposez donc de moyens d'action. En cas d'urgence, il est même possible d'obliger le Syndic à ne pas attendre la prochaine AG 'ordinaire', ce qui peut être long.

Le plus simple est de demander à votre CS de faire le siège du Syndic pour qu'il vous trouve un prestataire correct. Des visites de la copro sont en général incluses dans son contrat. Il suffit de l'inviter à venir constater les dégâts .