



Auto-entrepreneur licenciement abusif syndic

Par Fran

Bonjour,
Mon mari est autoentrepreneur dans l'entretien des bâtiments en copropriété. Il vient de recevoir un courrier du syndic qui évoque la loi Chatel, stipulant que son contrat prenait fin dans un mois car les membres du conseil syndical ne sont pas satisfaits de ses prestations. Son contrat devait prendre fin et être remplacé par un nouveau avec de nouvelles prestations. Nous savons que les membres du conseil syndical ont voté pour ce nouveau contrat à 80 pourcent! Seuls 2 membres (le président et le secrétaire) se plaignent. Le syndic a-t-il le droit non seulement de résilier son contrat actuel et de ne pas lui faire signer le nouveau contrat qui a été voté? Quels sont les recours? J'espère avoir été assez claire et vous remercie pour votre ou vos réponse(s).

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est pas un licenciement puisque votre mari n'est pas employé de cette copropriété.
Le syndic est seul décideur, l'avis du CS est seulement consultatif.
Le contrat arrive à échéance et doit décrire les conditions de renouvellement ou de résiliation, ainsi que le délai de préavis.
Relisez bien le contrat et vérifiez que le syndic est bien dans les délais pour en refuser le renouvellement.

NB : La copropriété n'étant pas un "consommateur"(= particulier), les dispositions de la loi Chatel ne s'appliquent pas. Ce syndic est un rigolo.

Vous parlez du "nouveau contrat qui a été voté" : Est-ce que ce nouveau contrat a été voté par une AG de copropriétaires ? ou bien seulement par le CS ?

Par Fran

Merci pour votre réponse. La loi Chatel lui avait déjà été évoquée il y a quelques années par un autre syndic...Mais ça c'est une autre histoire...;))
Ce fameux nouveau contrat a été voté à 80 pourcent en AG par tous les copropriétaires et non pas par seulement les membres du CS.

Par yapasdequoi

Peu importe le pourcentage. Avez-vous en main le PV de cette AG qui a voté pour ce nouveau contrat ?

Par Fran

Non je n'ai pas la PV mais mon mari va essayer de se le procurer. Par ailleurs, il y a quelques semaines, le secrétaire du Conseil syndical a affiché sur la vitre de l'entrée de son bâtiment ce nouveau contrat non signé et en y inscrivant qu'il avait débuté et que les prestations demandées n'étaient pas honorées... Nous avons ensuite écrit un mail au syndic (photo à l'appui) lui demandant de dire à ce Monsieur d'arrêter d'afficher de fausses informations portant atteinte à notre société....

Par yapasdequoi

Il serait préférable de protester par courrier RAR plutôt que par mail.
Si le contrat n'est pas signé, il ne peut pas avoir commencé et personne ne peut rien vous reprocher.

Votre histoire n'est pas bien claire. Votre mari devrait demander au syndic un rendez-vous pour obtenir des explications claires, que chacun vide son sac et ensuite rétablir une meilleure communication entre lui et son client.

Par Fran

Effectivement c'est un peu compliqué. Mon mari est en contrat pour cette copropriété mais comme certains copropriétaires souhaitaient d'autres prestations en plus, une AG à été faite avec un nouveau devis comprenant ces nouvelles prestations. Ce devis à été retenu mais entre temps, les 2 membres du CS ont décidé qu'ils ne voulaient plus de lui. Le syndic a convoqué mon mari pour essayer de le faire démissionner. Mon mari ayant refusé, le syndic s'est mis en colère. Je pense que nous allons prendre un avocat... Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Votre mari ne peut pas démissionner ni être licencié puisqu'il n'est pas employé (bis).

Le syndic doit appliquer la décision de l'AG, il faudrait vous procurer le PV auprès d'un copropriétaire "correct". Les membres du CS n'ont pas à décider à la place de l'AG.

Maintenant je n'ai pas vraiment compris si un contrat est encore en cours (ancienne formule) ou bien est arrivé à terme sans renouvellement ou bien est renouvelé tacitement.
Et pour forcer le syndic à signer le nouveau contrat (selon la décision de l'AG) ce sera sans doute difficile.

Mais vu l'ambiance, il sera sans doute préférable de tenter au moins une médiation.

L'avocat vous confirmera ce qu'il est possible de demander comme indemnité. Mais le syndic ne semble actuellement fautif que vis-à-vis des copropriétaires, qui engageront ou pas une procédure.

Par Fran

Bonsoir, en effet le contrat actuel de mon mari arrive à terme. D'après le vote de l'AG, celui ci ne devait pas être reconduit mais nous aurions dû enchaîner avec un nouveau contrat comprenant de nouvelles prestations au 07 décembre. Dans le recommandé envoyé par le syndic, il reproche à mon mari de ne pas avoir effectué les prestations de ce nouveau contrat (alors que celui-ci n'avait même pas été signé!). Nous attendons que l'avocate que nous venons de contacter nous rappelle et nous nous procurerons le PV par l'intermédiaire d'une copropriétaire honnête (mon mari n'ayant aucun problème avec les autres résidents).
Merci beaucoup pour vos conseils. Bonne soirée.

Par yapasdequoi

Le syndic ne peut pas lui reprocher des fautes sur un contrat non signé.
Et s'il invoque la loi Chatel (?) c'est qu'il cherche à résilier le contrat en cours ou bien d'empêcher son renouvellement, ce qui ne correspond pas aux reproches dont vous parlez.
Bref vous montrerez ce courrier à l'avocat, ce sera plus efficace.