



Notions de préposé, subordination et conflit d'intérêt

Par CilouColere

Bonjour,

La loi dit qu'un préposé du syndic ne peut être élu au conseil syndical ni mandataire en AG.

Que regroupe cette notion de "préposé au syndic" ?

Le président d'une association en contrat de mise à disposition d'agents d'immeuble pour la copropriété est-il préposé au syndic ? Sachant que : le contrat est signé par le président de l'association / le syndic et qu'on nous facture des frais de gestion au pourcentage.

Sinon, le fait que ce président d'association soit élu au conseil syndical et régulièrement multi-mandataire constitue-t-il un conflit d'intérêt ? Le contrat en question a été voté en conseil syndical et il souhaite faire voter son maintien en AG où il deviendrait plusieurs pouvoirs.

Par yapasdequoi

Bonjour,

S'il est copropriétaire, il peut être aussi président d'une association, et aussi membre du conseil syndical.

Un contrat d'entretien relève de la gestion courante que le syndic doit soumettre au CS, mais c'est le syndic qui prend la décision.

Il n'est pas interdit de le mettre en concurrence, ni non plus de le soumettre au vote de l'AG.

Les pouvoirs dont dispose un copropriétaire sont limités par l'article 22 de la loi 65-557.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

S'il n'est pas copropriétaire (!) il ne peut pas être membre du CS ni voter en AG.

Par isernon

bonjour,

être préposé d'une personne signifie agir sous la direction d'un commettant. Dans votre cas, il faudrait un lien de subordination entre le syndic et cette personne, est-ce le cas ?

pour votre information, vous pouvez consulter un arrêt de la cour de cassation sur ce sujet:

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029026800>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029026800[url]

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

source: article 22 de la loi 65-223

il appartient au Président élu par votre A.G. de vérifier ou de faire vérifier si ces conditions sont respectées.

salutations

Par yapasdequoi

Concernant la facturation que fait cette association à la copropriété, elle doit respecter le contrat.

Si elle ne respecte pas le contrat, les copropriétaires réunis en AG peuvent invalider les factures et refuser d'approuver

les comptes.

Toutefois les autres membres du CS doivent rester attentifs en amont et alerter le syndic sur ces irrégularités. Un seul copropriétaire ne peut pas "faire sa loi", mais encore faut-il que les autres soient attentifs et réagissent à temps.

Vous pouvez proposer un autre contrat pour une mise en concurrence à la prochaine AG. Cependant les copropriétaires voteront probablement pour le moins cher sans considérer qui est titulaire du contrat !

Par CilouColere

C'est toute ma question : à parti de quand considère-t-on qu'il y a un lien de subordination ?

La personne en question est la signataire du contrat de mise à disposition d'agents d'immeuble (l'autre signataire étant le syndic. Le concierge a entre autres comme missions de signaler tout dysfonctionnement au syndic, assistance aux résidents (dont affichages/informations du syndic), et la surveillance des entrées avec possibilité de visualiser les caméras de surveillance

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de lien de subordination entre un fournisseur et son client qui signent un contrat.

Il y aurait un lien de subordination s'il était employé et salarié, ce qui n'est pas le cas.

Par CilouColere

Je suis nouvelle membre du CS. Les membres "historiques" ont voté (en CS) pour ce mandataire, en connaissance de cause, et soutiennent le président, également membre historique du CS.

Le CS entant que tel ne proposera donc jamais d'invalider les factures. D'où ma question sur le conflit d'intérêt : il ne remettra jamais en cause ses propres factures.

Nous allons effectivement proposé une mise en concurrence. Il se trouve qu'une plus, toutes les sociétés venues visiter l'immeuble confirment que le nombre d'heures de ménage est largement surévaluée.

Par Isadore

Bonjour,

D'où ma question sur le conflit d'intérêt : il ne remettra jamais en cause ses propres factures.

Il n'y a pas d'interdiction légale pour un membre du conseil syndical d'être en conflit d'intérêts avec un prestataire de la copropriété.

Il est évident que ce président d'association ne va pas désavouer sa propre association, mais cela ne pose aucun problème sur le plan légal. Si l'assemblée générale valide le contrat ou les factures, il n'y rien à redire.

Tout copropriétaire insatisfait de la situation peut soumettre au syndic une ou plusieurs résolutions comportant un devis concurrent.

Tout copropriétaire insatisfait du fonctionnement du conseil syndical peut aussi soumettre sa candidature.

Le copropriétaire lambda fonctionne à l'intérêt financier. S'il y a un devis avec un prix inférieur pour une prestation équivalente, il y a de bonnes chances pour qu'il soit adopté.

Et bien sûr rien ne vous empêche de dénoncer le conflit d'intérêts lors de l'assemblée ou en allant visiter les autres copropriétaires, si vous pensez que cela a un intérêt.

Par isernon

voire appellation de membres historiques du C.S. n'a pas lieu d'être, s'ils sont réélus chaque année par votre A.G., c'est qu'une majorité de copropriétaires sont satisfaits du travail fourni par ces membres historiques.

Il est logique que les membres du C.S. soutiennent le président qu'ils ont élu.

Par CilouColere

Les contrats n'ont jamais été votés en AG. Il n'est fait mention dans aucun PV d'AG du fait que le président de l'association est membre du CS. Le vote du prestataire a été fait uniquement en CS.

Le président de l'association est membre du CS et non son président. Je parle de "membre historique" pour indiquer qu'ils étaient présents lors du choix de ce prestataire.

Par CilouColere

Peu de personnes votant lors de nos AG (corum jamais atteint), ces membres historiques représentent un très grosse part des votants.

Par yapasdequoi

La notion de "membre historique" n'existe pas dans la loi.
Non plus il n'existe pas de "quorum".

Le vote en AG n'est pas nécessaire pour de la gestion courante, sauf cas particulier ou stipulation du RDC.

Par Isadore

Plus exactement le quorum d'une AG c'est un copropriétaire (présent, représenté ou ayant voté par correspondance). C'est assez facile à atteindre.

Il n'est fait mention dans aucun PV d'AG du fait que le président de l'association est membre du CS.
Ce n'est pas indispensable, de toute façon. Un copropriétaire n'a aucune obligation de transparence concernant les contrats qu'il propose.

Si l'assemblée générale valide annuellement des comptes incluant le paiement d'un contrat jamais voté, rien à redire.

Si l'assemblée générale vote pour un changement de prestataire et la résiliation du contrat avec l'association ce choix s'imposera au syndic et au conseil syndical.

Une copropriété est une instance assez démocratique : la majorité des votants fait souvent sa loi. Si la majorité des copropriétaires a la flemme de mettre un bulletin de vote dans une enveloppe ou de remplir un pouvoir, il n'y a pas grand-chose à faire à part essayer de motiver les gens.

A notre dernière AG il était prévu de voter des provisions exceptionnelles monstrueuses, équivalentes à 1/3 du budget annuel pour travaux et procédure judiciaire. Ben ça n'a pas passionné les foules.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit, vous êtes libre de proposer un prestataire concurrentiel à la prochaine AG.
Vous êtes également libre de vous présenter au CS.

A savoir, le CS n'a pas de pouvoir de décision (sauf délégation votée en AG), c'est le syndic désigné également par un vote qui est responsable de la gestion.
Il en rend compte chaque année à l'AG.

Si l'AG le décide, elle peut changer le syndic, changer les membres du CS, et choisir les prestataires.

Mais si tout le monde s'en fiche, le pouvoir est entre les mains de ceux qui le prennent...

On a la gestion qu'on mérite.

Par Nihilscio

Bonjour,

à parti de quand considère-t-on qu'il y a un lien de subordination ?

Lorsque le subordonné est lié au syndic par un contrat de travail.

L'association que vous mentionnez est un prestataire du syndicat des copropriétaires. Son président n'est pas un salarié

du syndic. Il n'y a pas de lien de subordination.

Par CilouColere

Donc de manière générale, rien n'oblige à faire voter un contrat en AG ? Peut importe le montant ? Ici presque la moitié du budget global, presque 100000?. Rien n'oblige à indiquer qu'on est gérant de l'association/entreprise qu'on propose de faire travailler pour le syndicat ?

Par Isadore

Rien n'oblige à indiquer qu'on est gérant de l'association/entreprise qu'on propose de faire travailler pour le syndicat ?
Non

Donc de manière générale, rien n'oblige à faire voter un contrat en AG ? Peut importe le montant ?
Si, le règlement de copropriété (ou une décision prise en assemblée générale) peut (et doit dans une copropriété bien gérée) définir des règles.

La loi dit notamment ceci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574[/url]

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. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

De même c'est le règlement de copropriété ou l'assemblée générale qui peut décider de déléguer au conseil syndical un certain pouvoir de décision pour le choix des contrats.

A titre d'exemple dans ma copropriété tous les contrats de prestataires sont votés en assemblée générale, de même que les contrats d'assurance ou les abonnements aux fluides. En revanche pour les travaux d'entretien courant ou urgents le syndic peut décider seul en-dessous d'un certain seuil (on ne fait pas voter l'AG ou le CS pour changer une ampoule dans les parties communes). Au-delà d'un certain montant il faut un vote du CS et une mise en concurrence.

Le problème est que si les règles fixées pour engager la dépense n'ont pas été respectées mais que l'assemblée générale ne bronche pas au moment de valider les comptes, ben il n'y a plus rien à faire sauf si un copropriétaire attaque en justice.

Si le CS et le syndic font n'importe quoi, c'est aux autres copropriétaires de mettre le holà.

Dans votre cas la solution passe par une action énergique pour rameuter les absentéistes à la prochaine AG. Vous pouvez faire le tour des propriétaires occupants pour leur expliquer le problème. Pour les locataires, vous pouvez leur demander de faire l'intermédiaire en contactant leur bailleur. Le ménage dans les parties communes est une charge locative. Si la facture de l'entretien baisse, le locataire paiera moins de charges. Cela peut le motiver à secouer son bailleur.

Rappelez aux autres copropriétaires que le vote par correspondance ou les pouvoirs existent.

Et si vous avez des devis intéressants, il peut même être possible de renverser la dynamique entre les membres du conseil syndical. Ils se serrent les coudes, mais est-ce que la perspective d'économiser sans effort beaucoup d'argent ne changera rien ?

Ici vous avez une situation confortable pour la plupart des copropriétaires : un membre du CS a trouvé un prestataire, on renouvelle le contrat d'année en année, on ne se pose pas de question. Remettre cet état de fait en cause impliquerait de demander des devis et de prendre le risque de faire remarquer en AG ou de se fâcher avec les voisins.

S'il y a une autre solution confortable et moins onéreuse qu'on peut voter sans avoir à se mouiller... ben souvent ça marche.

Un truc efficace à soumettre aux copropriétaires serait un tableau comparatif des dépenses individuelles. Vous prenez les tantièmes par lot, vous prenez les différents contrats ou devis pour le ménage et vous simulez ce que chacun devrait

payer dans les différents cas.

Evidemment tout le monde ne viendra pas ni ne votera pas en votre faveur. Mais entre les absentéistes qui feront le déplacement, les pouvoirs, les votes par correspondance et la perspective de faire des économies vous avez vos chances.

Par CilouColere

À Yapasdequoi : je suis au CS mais les autres membres ("historiques", même si cela n'est pas un terme juridique) refuse toute discussion, ne répondent pas aux mails, fixent des horaires de réunion excluant les travailleurs et ont pour tout argument de rejet "on à toujours fait comme ça". Ils ont effectivement pris le pouvoir.

À Isadore: c'est effectivement le plan. Essayer de convaincre les copropriétaires de voter en les informant. Une centaine de lettres à envoyer à des propriétaires bailleurs.

Si c'est le syndic a le pouvoir de choisir les prestataires et d'en changer, qu'est-ce qui les oblige à garder celui que l'AG a choisi ?

Par yapasdequoi

Ils ont effectivement pris le pouvoir.

Le pouvoir des membres du Cs est défini par l'article 21 de la loi 65-557, plus les éventuelles délégations votées par l'AG.

Au total c'est en général assez peu ...

Ce qui est plus ennuyeux c'est que le syndic fait ce qu'il veut avec un CS complaisant.

Avec un tel dysfonctionnement, vous avez peu de chance de convaincre et resterez isolé.

Si c'est le syndic a le pouvoir de choisir les prestataires et d'en changer, qu'est-ce qui les oblige à garder celui que l'AG a choisi ?

Le contrat en cours doit être conservé jusqu'à résiliation selon ses clauses spécifiques.

En général c'est annuel avec un délai de préavis.

Comme déjà dit, avant de "dénoncer" ce que vous considérez comme un conflit d'intérêt, commencez par trouver un prestataire concurrent capable de rendre la même prestation pour un coût moindre.

Il est probable que les copropriétaires bailleurs se fichent du contrat d'entretien puisqu'il est récupérable sur les locataires.

Par CilouColere

Nous avons trouvé moins cher. Mais effectivement, 90% des propriétaires sont bailleurs.

Le contrat est incomplet : pas de clause de fin, pas de délai de préavis indiqué. Juste les missions et horaires de présence.

Par CilouColere

On m'a transmis cette information

"En vertu de l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 mai 2014 définit la notion de préposé ainsi « Même en dehors de tout contrat de travail, une personne est la préposée du syndic dès lors qu'elle se comporte comme telle à l'égard des tiers et des copropriétaires, qu'elle travaille pour le compte du mandataire du syndicat, exécute ses ordres et accomplit des actes de gestion incombant au syndic »

Cela change-t-il des réponses précédentes ?

Les agents de l'association en question ont en outre des missions de remonter des dysfonctionnement de la propriété au syndic, accueillir les prestataires, petits travaux et interventions (changement d'ampoules, relevé des compteurs etc.).

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

En effet on pourrait assimiler les agents prestataires avec des préposés du syndic, et donc leur interdire de devenir membres du CS, si en même temps ils sont aussi copropriétaires.

Mais le copropriétaire président de l'association qui les missionne par contre n'a pas de lien de subordination avec le syndic.

Par CilouColere

Ce monsieur (le président de l'association) est souvent l'intermédiaire entre son employé et le syndic. C'est par exemple lui qui nous a transmis (au conseil syndical et au syndic) le tableau des relevés de compteurs d'eau avec commentaires en face (anomalies constatées, présence de locataires à vérifier...). S'il est avéré que les demandes et anomalies constatées par l'agent d'immeuble passent d'abord par son employeur avant d'arriver au syndic, peut-on alors considérer l'employeur et donc le président de l'association, comme préposé ?

Par yapasdequoi

Puisque vous insistez tellement, je vous recommande d'interroger un avocat.

Admettons que ce président/copropriétaire soit considéré comme préposé du syndic : Qu'en tirerez vous ? Son exclusion du CS ? Grand bien lui fasse ! Ceci ne changera rien à la gestion calamiteuse que vous décrivez par ailleurs.

Par CilouColere

Je viens de le rappeler de ce fait (transmission des relevés).

Exclusion du CS et fin de ses nombreux mandats, preuve de collusion, et que le syndic ne fait pas son travail.

Par yapasdequoi

Je doute que "transmettre les relevés" indique une subordination entre ce président et le syndic.

Mais (bis) : Libre à vous d'aller convaincre un juge.

Consultez un avocat qui sera obligatoire pour la procédure que vous envisagez.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'arrêt de la cour de cassation du 7 mai 2014 vous avait déjà été indiqué par Isernon dans son intervention du 9 janvier à 17 h 00. Lisez-le.

Le président de l'association prestataire agit-il comme la Mme B. mentionnée dans l'arrêt ? Par exemple, passe-t-il des commandes pour la copropriété sur des papiers à en-tête du syndic ? Il est normal qu'un salarié d'un prestataire ne transmette pas des relevés directement au syndic mais passe par son employeur. Rien dans tout ce que vous dites ne permet de conclure que le président de l'association prestataire accomplit des actes de gestion incombant au syndic.

Il ne faut pas s'embrouiller l'esprit. Dans une situation normale, les préposés du syndic sont ses salariés. Dans certaines situations anormales telle celle exposée dans l'arrêt, il peut arriver qu'un salarié ou un prestataire du syndicat se comporte comme prestataire du syndic mais il ne faut pas faire de l'exception la généralité.

Il peut arriver que le chef d'une entreprise prestataire du syndicat soit copropriétaire. Il est évident que si ce copropriétaire est membre du conseil syndical il se trouve en conflit d'intérêt pour ce qui concerne les prestations qu'il fournit au syndicat mais ce n'est pas prohibé par la loi. Aux copropriétaires qui votent en assemblée générale d'apprécier s'il est opportun de faire entrer au conseil syndical le représentant d'un prestataire. Ils sont libres de leur choix.

Par CilouColere

Pour pire information, l'ANIL considère ce monsieur comme préposé.

Par yapasdequoi

Admettons... Tout dépend comment vous avez présenté les choses

Et après ?

Vous allez au tribunal, avec un avocat pour faire annuler son élection au conseil syndical ?

Quel intérêt ?

Par CilouColere

Je l'ai présenté comme à vous.

Je tenais juste à vous informer de la réponse d'un organisme spécialisé.

Par Nihilscio

L'ANIL et les ADIL qui lui sont affiliées ont pour mission, comme en dispose l'article L366-1 du code de la construction et de l'habitation, d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations. Si elles donnent des conseils sur une situation litigieuse, elles sortent de leur rôle et les avis qu'elles peuvent émettre sont à prendre avec prudence.

Il est possible que la personne de l'ADIL avec qui vous avez été en contact vous ait donné son sentiment personnel, mais je doute qu'on vous ait répondu par écrit noir sur blanc : « Le président de l'association est un préposé du syndic ».

La question qui se pose à vous est de déterminer ce que vous êtes prêt à faire pour empêcher que, lors de la prochaine assemblée générale, le président de l'association reçoive des pouvoirs ou est élu au conseil syndical et si vous seriez déterminée à introduire le cas échéant une instance en justice.

Par CilouColere

Encore une fois, je donnais l'appréciation de l'ADIL pour information, sans prétendre que cela à valeur de loi.