



AGENT ENTRETIEN N EFFECTUE PAS CORRECTEMENT L ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Par **CALISEE**, le 12/05/2023 à 14:53

Bonjour,

Depuis décembre 2017, notre résidence est gérée par un syndic. De ce fait, l'agent d'entretien a été maintenue dans ses fonctions.

- lors de la 1ere AG : nous n'étions que 6 propriétaires et novices dans le système des AG. Le syndic nous a proposé le maintien de l'agent, et nous avons accepté pour éviter qu'elle perde son emploi. Le PV de cette AG nous a alors préciser les conditions de son contrat de travail avec un salaire assez élevé. Nous ne savions pas que nous pouvions annuler l'AG pour manquement aux annexes non cimmuniqués au préalable. Existe-t-il un recours ou un délai de prescription face à ce problème ?

- depuis ce nouveau contrat, l'agent d'entretien n'effectue pas ses tâches correctement (nettoyage des cages d'escaliers, des locaux des poubelles, des caniveaux, ramassage des feuilles bloquant les portails...) ou modifie d'elle-même les sorties des poubelles en les sortant à 13h30 au lieu de 16h45 juste avant la fin de sa journée de travail. Tout le matériel a été acheté oour effectuer ses tâches quotidiennes (karcher, balai, produits, gants...).

Bien entendu, en tant que propriétaire et membre du CS, le problème a été notifié à plusieurs reprises au syndic mais rien n'a changé. Que pouvons nous faire face au syndic et/ou face à cet agent d'entretien ?

Merci par avance,

Calisée

Par **yapasdequoi**, le 12/05/2023 à 15:51

Bonjour,

Le délai de contestation d'une décision d'AG est de 2 mois. Mais il faut être absent ou opposant.

Vous ne pouvez faire aucune remontrance directement à l'employé. Il faut passer par le syndic.

Vous pouvez toutefois faire constater (de préférence par huissier) les manquements, et les utiliser pour voter une résolution visant au licenciement de cet employé. Toutefois sachez que la loi du travail protège les employés de tout licenciement abusif, et c'est donc une procédure très délicate.

Pour le futur, préférez un prestataire (= une entreprise) qui est une solution éventuellement mais pas toujours un peu plus onéreuse, mais bien plus souple pour le remettre en concurrence régulièrement (au moins tous les 2 ans).

Par **Pierrepauljean**, le **12/05/2023** à **16:45**

bonjour

le pouvoir de direction du personnel salarié dans un syndicat de copropriétaires est exercé par le syndic

ce n'est pas l'AG qui décide du licenciement

le CS a t il une copie du contrat du salarié ?

si les taches ne sont pas exécutés, le CS devrait adresser un courrier en RAR au syndic en mentionnant de façon précise les manquements par rapport au contrat de travail

est ce un employé d'immeuble à temps plein?

Par **coproleclos**, le **15/05/2023** à **17:25**

Bonjour,

Attention au délai de prescription en matière de copropriété qui sera réduite **dans tous les cas** à 5 ans à dater du 25/11/2023. C'est un effet de la loi ELAN du 23/11/2018 et des articles 2222 et 2224 du Code civil.

Les principales procédures concernées sont :

- le recouvrement des charges (donc pour toutes les charges impayées antérieures au 25

Novembre 2018),

- les atteintes à la destination de l'immeuble,

- les travaux irréguliers modifiant les parties communes et/ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Bien à vous.