

Magouille du conseil syndical

Par **AntiMagouille**, le **20/03/2019** à **15:37**

Bonjour à toutes et à tous,

Étant confronté aux affres d'un conseil syndical manipulateur, je viens récolter quelques conseils.

Je vous préviens, c'est de la grosse magouille et c'est un peu compliqué.[:cz]

J'ai parcouru plusieurs sujets du forum mais j'aurais besoin que certains points me soient confirmés.

Voici la situation de notre copro (400 lots + espaces verts):

1. Procès en 2009 par un copropriétaire contre le syndicat après suppression en AG du poste de gardien votée à la majorité de l'art.26 : attendu que cette suppression portait atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, elle ne pouvait dès lors être décidée qu'à l'unanimité.

=> **procès gagné par le copropriétaire, annulation de la résolution = poste de gardien rétabli.**

2. Contrat signé avec une société de sécurité => agent chargé de la surveillance + entretien courant (nettoyage, poubelles, travaux, animaux du parc...)

=> D'une part, **contrat illégal** car les sociétés de sécu sont tenues à l'exercice exclusif de l'activité de surveillance donc **délit de marchandage** (l'agent de sécurité reçoit ses ordres des membres du conseil syndical) + d'autre part, ce n'est pas un gardien stricto-sensu (au sens gardien-concierge salarié par syndicat) donc **pas en conformité** ni avec notre RC ni avec la conclusion du procès.

3. mise en location du logement de fonction du gardien votée lors de la dernière AG.

4. Il s'avère que l'agent de sécurité en question s'est mis en couple avec la directrice de l'association qui loue 700m² de nos locaux (pour un loyer ridicule de 11 000€ par an, mais c'est encore un autre problème...) et qui a beaucoup d'influence sur le conseil syndical. Elle tient donc à ce que son jules travaille sur place.

Or, le dit agent de sécurité a quitté l'été dernier la société qui l'employait et a entre-temps créé sa propre entreprise de "gardiennage-multi services". Comme par hasard, le contrat en cours avec la société qui l'employait a été signé pour un an au lieu des trois habituels, et la convocation à la prochaine AG comporte une résolution pour **voter un nouveau contrat** => deux sociétés retenues, l'actuelle + l'EURL toute neuve du bonhomme dont le devis est 3000€ moins cher (53 000 au lieu de 56 000).

Il en ressort que :

1. Nous ne serons toujours pas en conformité avec le RC puisqu'il ne s'agira pas d'employer un gardien-concierge salarié mais un **prestataire de services** ; d'ailleurs, le fait qu'il travaillera à plein temps chez nous revient à du **salariat déguisé**.

2. Ce type, connu pour ne pas travailler convenablement et qui a été à l'origine d'incidents graves avec certains copropriétaires (agressions verbales, menaces physiques, enquêtes sur la vie privée, rumeurs...) va se dégager un **salaire mensuel de plus de 3000€** (53000 annuel = environ 36000 après déduction des charges sociales) alors qu'un vrai gardien-concierge n'en toucherait même pas la moitié, ce que je trouve odieusement indécent. De plus, s'agissant d'une entreprise unipersonnelle, il faudra trouver une solution pour le remplacer lors de ses congés et en cas d'absence.

3. Son EURL est a priori **illégal**e car enregistrée sous le code APE = sécurité privée, donc pas le droit d'exercer d'autres activités que la surveillance, alors que son objet social = gardiennage, service à la personne (livraison repas, linge, accompagnement des enfants, soins aux animaux de compagnie), assistance administrative, informatique, chauffeur etc.

4. Le problème est que certaines personnes (dont il a su s'attirer les bonnes grâces) sont déjà en train de prêcher en sa faveur et vont probablement influencer le vote de copropriétaires neutres (ceux qui ne sortent pas dans les parties communes et qui ne le connaissent pas).

Je crains donc que la signature de son contrat soit votée...

Selon vous, quels sont les recours dont nous disposons pour faire échouer ce vil arrangement entre le conseil syndical et cet individu sans scrupules ?

Est-il plus judicieux de faire un **scandale le jour de l'AG** dans le but de discréditer le conseil syndical et faire apparaître leur magouille, ou vaut-il mieux se faire discret, prendre un bon avocat et les **attaquer ensuite** ?

Merci d'avoir lu cette description que j'ai essayé de synthétiser au maximum et surtout, un grand merci par avance pour votre éclairage.