Image not found or type unknown

Poste d'employé de copropriété non prévu au règlement

Par **BARDIN Marc**, le **04/10/2016** à **08:21**

Bonjour,

Notre copropriété, un ensemble de petits immeubles, emploie depuis 12 ans un "homme à tout faire" (jardinage, bricolage, réparations, ... à plein temps, avec un CDI. Son statut est celui d'employé de copropriété, il n'est pas gardien et nous disposons aussi d'un gardien. Certains voudraient le remplacer par une entreprise extérieure, ce qui augmenterait les charges communes. Son poste ne figure pas explicitement au règlement de copro. Quelle majorité faut-il appliquer pour supprimer cet usage ?

Merci de votre aide.

Par **Tisuisse**, le **04/10/2016** à **08:58**

Bonjour,

Vous avez 3 solutions de délibération lors de votre prochaine AG pour inscrire cette possibilité dans le règlement de copropriété :
1 - entériner, dans ce règlement, cet "homme à tout faire",
2 - licencier cet homme à tout faire et faire réaliser son travail par des entreprises extérieures,
3 - statut quo de la situation actuelle.

Le cas 1 entraînera la modification du règlement et donc son enregistrement, aux frais de la copropriété, au greffe du tribunal et c'est payant.
Le cas 2 demandera l'accord, pour chaque intervention, de la copropriété, par AG ordinaire ou extraordinaire, avec vote d'un budget. Ce poste multipliera au mois par 3 le coût actuel.
Le cas 3 ne coûtera rien de +, ni rien de -, à la copropriété surtout si cet homme à tout faire a un contrat de travail en bonne et due forme.

Il faudra donc bien mentionner ces 3 possibilités, et leurs conséquences, lors de la convocation à la prochaine AG.

Par **BARDIN Marc**, le **04/10/2016** à **09:07**

Merci pour votre réponse; ne peut-on pas considérer que l'usage prime? des copropriétaires ont pu acheter au vu de l'existence de cet employé, en particulier dans le budget et donc le montant des charges communes. Le licencier pour sous-traiter les tâches effectuées augmenterait probablement de façon significative les charges...et certains pourraient vouloir s'y opposer. D'où le recours à une résolution d'AG, mais sur quelle majorité? Merci encore.

Par **youris**, le **04/10/2016** à **10:14**

bonjour,
comme le poste d'homme à tout faire n'existe pas dans votre règlement de copropriété, votre assemblée générale peut décider de le remplacer par une entreprise avec laquelle, la copropriété passera un contrat avec un forfait.
pour votre prochaine A.G., pour voter en connaissance de causes, il faudra établir une comparaison entre le coût de cet homme à tout faire (salaire et charges) et un contrat annuel avec une entreprise.
je ne suis pas certain que cela coûte beaucoup plus cher, par contre si vous n'êtes pas satisfait, vous pouvez changer d'entreprise.
par compte ce qui risque de coûter cher, c'est le licenciement de votre salarié.
si on fait le parralèle avec un poste de gardien, le syndicat des copropriétaires est l'employeur mais le syndic, comme mandataire a le pouvoir de l'employer et de le congédier.
donc à mon avis, pas besoin de vote de l'A.G., il faudrait un vote pour supprimer le poste prévu dans le RC.
salutations

Par **Tisuisse**, le **04/10/2016** à **11:13**

"il faudrait un vote pour supprimer le poste prévu dans le RC."
Ben, justement, comme le dit BARDIN, rien n'est inscrit comme tel dans ce Règlement de Copropriété, ce poste n'existe pas.

Par **BARDIN Marc**, le **04/10/2016** à **13:45**

Bon...tout cela me parait assez clair. Pas de poste au RC pas de décision d'AG. Merci à Tisuisse et Youris pour ces réponses. A bientôt.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés