



## Copropriété - Faute d'un employé de société de services

Par **serphi93fr**, le **30/11/2017** à **11:40**

Bonjour Maître

j'habite une copropriété dont le poste de "gardien" est assuré par une entreprise de services. L'employé que cette société a mis à ce poste depuis 4 ans connaît bien les procédures notamment de délivrance de lettres avec AR. La semaine dernière, plusieurs résidents se sont étonnés de trouver directement dans leur boîte aux lettres le compte-rendu de la dernière AG avec le bordereau du recommandé "enlevé" malgré leur absence aux heures de passage du facteur. En aucun cas, ces personnes avaient donné une procuration à quiconque pour recevoir en leur nom ce lettre certifiant leur propre refus à certaines résolutions de l'AG.

Après enquête, il s'avère que c'est l'employé de la société délivrant le service de "gardien", qui, certainement à la demande du facteur a signé en place des destinataires. Son implication aurait concerné environ au moins de 50 à 60 signatures d'après ses dires.

Suite à notre demande, une action va donc être intentée par notre syndic auprès de cette société. Celle-ci devrait donc prendre une sanction vis à vis de son employé.

Ma question : Je souhaiterais connaître le niveau de faute associé à ce(s)actes afin d'estimer à sa juste valeur la sanction que cette société va prendre à l'encontre de son collaborateur

De même, dans le cadre de discussions avec cette société pour le renouvellement prochain de son contrat, peut on suggérer voire "exiger" le remplacement de cet employé par un autre collaborateur.

je vous remercie de vos conseils.

Cordialement

Serphi93fr

Membre du Conseil Syndical de cette copropriété

Par **wolfram2**, le **03/12/2017** à **11:29**

Bonjour

Si je suis Maître, c'est en Business Administration de l'IAE de Paris. Et non avocat ou juriste. Tout juste avec une dizaine d'années comme conseiller syndical puis Pdt du C.S d'un IGH de 390 lots et aussi consultant puis Vice Pdt de l'ARC.

A mon sens, le reproche que vous faites au gardien, s'il est fondé ne me semble pas opportun. En tout état de cause, ce qui compte, c'est la date de première présentation de la LRAR à l'adresse indiquée par le destinataire.

Au contraire, à 75013, nous déplorons plutôt les situations où le PV d'AG arrive et, le gardien titulaire des procurations étant en vacances, et aussi les copropriétaires, le PV n'est pas distribué. Le syndic ne juge pas utile de le renvoyer en lettre simple ou de le déposer au PC de secours (la loge).

Je ne vois pas quel dommage peuvent invoquer les copropriétaires ayant émis des votes "contre". Les noms sont portés sur le PV d'AG pour chaque résolution. Et tous les copropriétaires en ont connaissance, s'ils lisent le PV d'AG qu'ils ont reçu.

C'est plutôt un service rendu aux copropriétaires car cela leur évite de se déplacer au Bureau de poste pour aller chercher la LRAR qui leur est destinée.

A moins que m'ait échappé une modif de la réglementation, vous devriez plutôt être satisfait que la poste (en général) soit aussi arrangeante et admette cette procédure de fait.

Pour notre complète information Quel est le motif qui a provoqué une telle vague de votes "contre" en AG ????

J'y vois plutôt une manœuvre contre cette société de service ou certainement ce gardien qui pour des questions qui restent à mettre en évidence ont déplu à ces copropriétaires.

Allez, ce ne sont que les conseils de l'expérience d'un "primum inter pares". Bon courage.....wolfram