Billet d'humeur, parfois pamphlétaire et ou satyrique … *© Pat RIGAL, carte de Presse 69070, reproduction interdite sans autorisation écrite.* ***Mise à jour du 16 décembre 2014***

Question souvent posée :

Un gardien (ou « employé d'immeuble logé ») OUI ou NON et pour quelles tâches ?

Conteneurs à ordures , ampoules à changer, escaliers, halls d'entrées, sous-sol, environnement (ramassage de déchets laissés notamment par les jeunes aux abords des immeubles), distribution de courriers, pannes de fermetures de portes, neige en hiver…

A-t-il une mission dans le domaine de la sécurité ? (la réponse est : NON)

Un gardien disponible les WE, jours fériés ou pas ? (la réponse est : NON -en général-)

Il faut bien comprendre :

Un gardien (ou employé d'immeuble) est souvent préconisé par les syndics... pourquoi ?

En effet il arrive qu'un gardien rende de grands services aux syndics : présence lors de visites d'appartements, aide à l'état des lieux, information lors d'une future vente (les syndics sont souvent aussi "agents immobiliers") ... et autres...

« Les ventes d'appartements et de maisons ne sont pas faciles.
Pour une agence immobilière le plus difficile n'est pas de vendre, mais de faire « rentrer » le bien, on peut dire que tout est bon pour y parvenir » m'a dit un professionnel du secteur tout à fait digne de foi.

***« tout est bon »*… même et surtout les informations transmises par un gardien**

Un gardien et ou employé d'immeuble est une source très utile pour informer les syndics qui <u>sont aussi négociateurs immobiliers.</u>
Un gardien est au courant de tout ce qui se passe dans une résidence…

Il arrive aussi qu'un gardien "bricole" et "rende des services" chez telle et telle personne. (pour son compte personnel) .. cela au détriment de ses heures de travail. Par ailleurs, légalement, un gardien a le droit d'avoir un emploi officiel, annexe et rémunéré.

Dans certaines copropriétés tout est fait, avec le silence du CS, pour que les copropriétaires ignorent le réel coût de leur « gardien ».

À Caen, on a vu, lors d'une AG en 2014, les copropriétaires rejeter une question posée en AG… question qui demandait au syndic de fournir le coût précis de « *l'employé d'immeuble* »…

Naturellement le CS syndical de cette résidence est resté muet, n'a pas relancé ni la question, ni la non réponse du syndic…

Sans commentaire : l'enfumage n'a pas de prix… mais ces copropriétaires remportent celui de la bêtise.

Le syndic et son CS ont de beaux jours devant eux.

Et encore une fois on peut s'interroger sur le rôle d'un tel conseil syndical.

De nombreux syndics veulent absolument un gardien (comme expliqué plus haut), cela avec la douce complicité d'un conseil syndical tout acquis au syndic.

Alors ?

Ces personnes n'hésitent pas à vanter des calculs (faux)… dus à des ignorants ou au contraire des devis inexacts établis sur « mesure » afin d'obtenir un vote favorable des « copropriétaires-gogos » ?

Ainsi il a été vu des chiffres en AG (2013) qui restent très surprenants quant au coût du gardien, tel ce tableau présenté lors d'une AG à Caen :

EMPLOYÉ D'IMMEUBLE LOGÉ : 39 H / SEMAINE

(chiffres de septembre 2013 "calculés par le CS et le "comptable" du syndic".)

	COUT ANNUEL
SALAIRES + CHARGES SOCIALES 39 H	25 602.89 €

35h + 4h « supplémentaires » et les charges sociales comprises pour 25 602,89 €…

Je laisse le soin aux spécialistes de « confirmer » (?) ces chiffres qui concernent un « employé d'immeuble logé » … cet employé étant un professionnel expérimenté.

Lorsqu'ils établissent des projections sur l'embauche d'un gardien… syndic et conseil syndical oublient (volontairement ?) des charges annexes dues à l'embauche de ce genre de personnel…

Arrêts de travail : rappel : maintien du salaire à hauteur de 90% entre 30 et 190 jours (alors que la SS indemnise à hauteur de 50%) + le coût des prestations d'une entreprise extérieure pour le remplacement du gardien malade…

Dans le calcul présenté ci-dessus, le coût d'un gardien, salaires et charges pour 13 mois :
« 25 602,89 € ») , à la charge des copros, il a été oublié :

- **Le coût de l'entreprise extérieure qui devra remplacer le « gardien »** lors de ses congés, lors des WE, des arrêts de travail…
- Les **frais engendrés** par le gardien dans le cadre de sa formation professionnelle.
- la **surprime** du "départ en retraite du gardien".
- L'entretien de la **loge qui doit « être refaite »** tous les 10 ans (compter en moyenne 500,00 € en + par an)
- **La médecine du travail**
- **Les frais de téléphone**

- **Les vêtements de travail**
- **Le coût supplémentaire dû à la gestion du gardien par le syndic. Car c'est le syndic qui est chargé des fiches de paies et autres obligations administratives… Une source supplémentaire de profit pour le syndic qui facture ces prestations…**
- **NB : *liste non exhaustive.***

Sans oublier la revalorisation du salaire due à l'ancienneté (+3% tous les 3 ans).

Le tableau présenté *(ci-dessus)* par ces personnes était donc inexact…

Pourquoi ?

Une réponse possible ? : berner les copropriétaires afin qu'ils votent en faveur de l'embauche d'un gardien …

Toujours à la charge des copros d'autres dépenses « oubliées » : la consommation du gardien et éventuellement de sa famille :

Eau consommée : pour une personne : 65 € par an, (moyenne nationale : 55 M^3) ; pour 2 personnes : 135 € par an , (moyenne nationale : 100 M^3) ; pour 3 personnes : 310 € par an (moyenne nationale : 125 M^3)

Il est constaté qu'une personne consomme de 130 à 140 litres d'eau par jour ("Le Particulier N° 1058 de 02/2011).

Coût du **chauffage** (celui qui est à la charge des copros) : surface exacte de la loge, de l'appartement ?

Est-il prévu dans son contrat que le gardien paie sa propre consommation EDF ?

T.F. : à la charge des copropriétaires : son montant : ?

T.H. : à la charge de qui exactement sachant que bien souvent elle est "glissée" dans les charges collectives (non stipulé dans le contrat de travail).

En effet des dérogations sont possibles, **un gardien ne paie pas obligatoirement sa taxe d'habitation.**

Sans « gardien » des ÉCONOMIES SONT ÉVIDENTES :

Le logement attribué à un gardien peut être loué, voire vendu, cela au profit de la copropriété...

Loge/appartement + le parking + cave + la T. d'Habitation *(parfois)* **= un revenu pour la copro…**

Une telle location allègerait d'autant les charges de copropriété. Sans oublier l'obligation qui est faite aux copropriétaires d'entretenir le logement du gardien...

Contrairement à ce qu'affirment certains syndics la loge du gardien peut être vendue. Il suffit d'un vote en AG à la double majorité (article 26), vote majoritaire qui représente au moins 2/3 des voix (cass. 3ième civ. Du 30/03/1994, N° 92-16763 « Le Particulier » d'avril 2012).

Certains syndics sont tellement demandeurs d'un gardien qu'ils n'hésitent pas à travestir la vérité...

En s'appuyant, par exemple, sur le règlement de copropriété...

Un règlement (que personne ne lit vraiment en général...)

Mais à bien lire, une recommandation, voire la possibilité de faire appel à un gardien, **n'est en général, jamais une obligation...**

De plus un règlement de copropriété peut être mis à jour lors d'une AG.

À l'heure où certaines copropriétés se posent la question de l'embauche ou non d'un gardien, il est très « amusant » de se rapporter aux PV des AG antérieures... très souvent, il est noté, au fil des années qui passent, le mécontentement grandissant des copropriétaires... qui perdent la mémoire (?)

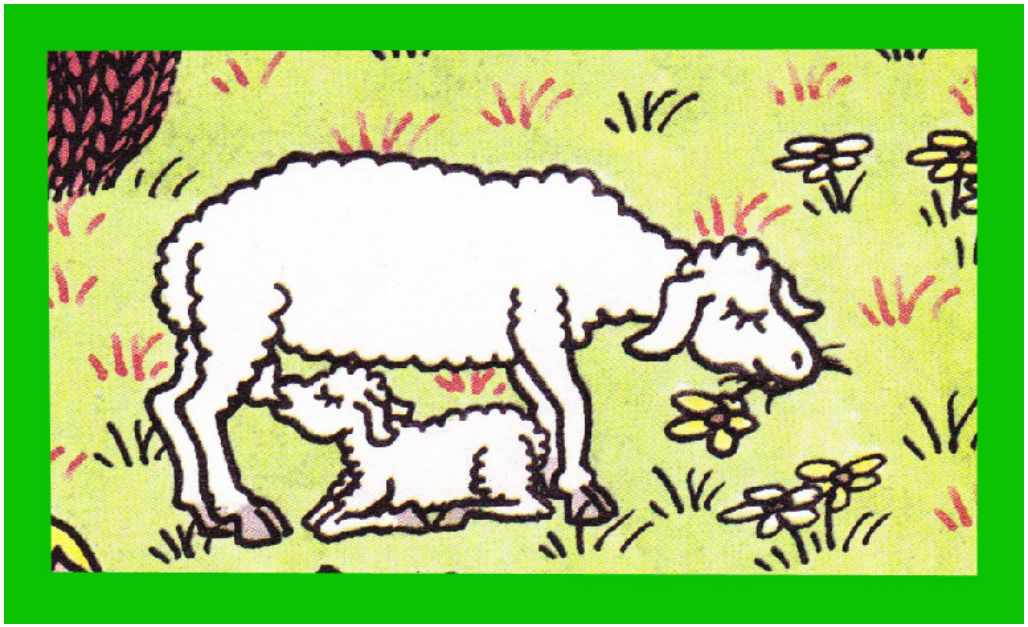
Et lorsqu'il est prévu « une gardienne »…ce n'est pas un gardien qu'il faut embaucher…

Il a été constaté également une forme de supercherie de la part de responsables de copropriétés : ainsi des gardiens avaient quitté leurs postes définitivement. En attendant une décision prise en AG, syndic et C.S. (favorables à tout prix à un gardien) avaient **fait appel à une entreprise extérieure... mais avaient missionné celle-ci à minima...** ***une façon sournoise d'inciter les copropriétaires à voter pour un « gardien »...***

Les syndics ne sont pas les seuls à blâmer... **Un conseil syndical, dans certaines situations, laisse à penser qu'il est là pour soutenir aveuglement le syndic et non "défendre" les copropriétaires...**

Ainsi il a déjà été constaté que pour influencer et favoriser l'embauche d'un gardien, des documents inexacts, incomplets, avaient été remis à des copropriétaires crédules lors d'une AG.

Il est courant aussi que le CS fasse circuler la rumeur ***« que pour la sécurité de la copropriété*** (entendez contre les voyous)***, un gardien, c'est très bien »***. **Or un gardien n'a rien d'un vigile, ni même d'un policier… Laisser courir une telle rumeur captée par des personnes âgées de la copro est inacceptable.**



Copropriétaire idéal pour certains syndics et autres conseils syndicaux...

Exemple vécu : Toujours dans une copropriété caennaise.

L'employé d'immeuble (« le gardien ») était parti. Pour le remplacer, en attendant la décision de la prochaine AG d'une nouvelle embauche, une entreprise extérieure avait été missionnée.

Le syndic, avec l'appui du CS, voulait le retour d'un employé d'immeuble à tout prix.

Ils n'ont eu de cesse que de restreindre les horaires de l'entreprise extérieure et de critiquer le travail (« mal ») fait par le personnel (ce qui était une accusation injuste).

Un conseiller syndical, M. Michel X a même été jusqu'à faire accuser un des employés ***« de ne pas être présent le xx/xx/201x »***, ce C-S dénonçant immédiatement « cette absence » au syndic… Il s'agissait en fait d'une délation mensongère indigne qui aurait pu avoir des conséquences (licenciement) pour le malheureux salarié de la société de nettoyage.

« … ici, il y en a qui ne sont jamais contents. L'autre jour, alors que j'étais bien présent à nettoyer, M. Michel X a été jusqu'à téléphoner au syndic parce que soi-disant je n'étais pas là, ce qui était faux. Ma direction m'a tout de suite appelé… » m'a confié la personne indignée d'une telle intervention sournoise et malveillante…

Le nouvel employé d'immeuble a été embauché… et déjà il fait l'objet de surveillance par des personnes du C-S… Celles-ci se cachent derrière les haies pour espionner le nouveau « gardien »…

Il faut savoir que sur le plan national la tendance est vers un abandon des « gardiens » en faveur d'entreprises extérieures.

Toujours présentes, sans « arrêts de travail pour maladie(s) », des prestations suivant les conditions fixées en AG et non en rapport avec les obligations d'un code du travail et des conventions collectives…