



FORMATION « LE CONTRAT D'ENTREPRISE ET CONCIERGE » Le 17/10/2012

Présents : Gisèle Camus (La Menuisière I et Ibis), Pascal Jarrosson (Jean Chaubet), Françoise Brami, Christiane Miceli, Josette Molina, Nicole Cruzol (Le Floréal), Patrick Selamnia (Menuisière II), Nicole Cazeneuve, Marc Multignier (Menuisière II), Alain Hébert (Belle Paule), Claire Faure (Clos Renan I), Monique Graffan (Les Maraîchers).

Excusés : Florence Mezzari (Amouroux II), Elodie Caujolle (Pierre de Lumière), Martine Belloc (Chantilly), Pierre Vignères (19-21 Chemin d'Audibert), Brigitte Tual (Fontaines Brossolettes).

Après la formation, des questions ont été posées, suivi d'un partage d'expériences entre les conseillers syndicaux sur les solutions adoptées dans leur copropriété en la matière et les résultats obtenus.

- Une entreprise de nettoyage intervient à Belle Paule pour procéder à la désinsectisation des logements. Certains locataires refusent d'ouvrir à l'entreprise pour lui permettre d'effectuer son travail. L'entreprise justifie ainsi, le fait de ne pas pouvoir assurer l'obligation de résultat stipulée dans le contrat le liant au syndicat des copropriétaires car elle ne peut accéder aux lots privatifs.

- ✓ Quelle marge de manœuvre a le conseil syndical face à cette situation ?
Comment faire pression sur les locataires ?

Le propriétaire bailleur doit rappeler aux locataires leurs droits et leurs obligations, notamment celui de laisser exécuter les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal dans les lieux loués (art. 7 e de la loi du 6 juillet 1989). Ce n'est pas le rôle du conseil syndical de faire à la place du bailleur. Cependant, le CS peut relayer l'information auprès du syndic afin d'informer le copropriétaire bailleur de cette situation pour que ce dernier fasse le nécessaire envers son locataire.

Le syndic a une marge de manœuvre contre le copropriétaire bailleur et son locataire si leur non respect des travaux d'entretien a des conséquences sur le bâtiment. Cette faculté d'agir est fondée sur le trouble anormal de voisinage

et/ou le non-respect du règlement de copropriété (contre le locataire et/ou contre le copropriétaire bailleur du fait de son locataire). La difficulté est alors de prouver que le trouble est lié au comportement du locataire et du bailleur (qui n'aurait fait aucune démarche envers le locataire).

Le juge dont l'appréciation est souveraine sur le trouble anormal et son lien avec le comportement du locataire, peut, à la demande du syndic (représentant le syndicat) et à la place du copropriétaire bailleur défaillant, résilier le bail en raison du non respect des obligations du locataire.

- La Menuisière II évoque son expérience : elle fait appel à une association d'insertion inter relais (<http://www.inter-relais.asso.fr/>). Deux agences sont présentes :

7 rue Bacquié Fonade
Exupéry
31700 BLAGNAC
Tél : 05 61 16 30 40
11

51 Avenue Saint-
31400 TOULOUSE
Tél : 05 61 34 29

Elles fonctionnent sur le même principe qu'une régie de quartier. Le syndicat des copropriétaires passe par une société pour l'achat des produits d'entretien et pour le matériel (société IGECO). Le coût de revient est d'environ 400€ / an.

Inter relais prend en charge l'entretien des parties communes et des espaces verts. La copropriété a décidé de ne plus faire appel à une entreprise prestataire de services mais à une association de réinsertion. Cet acte citoyen permet à la copropriété de faire des économies de charges importante puisque le coût annuel est passé de 19 000 € à 11 000 € pour le même nombre d'heures de travail. Le contrat est signé chaque mois pour 15 H par semaine.

Les copropriétaires sont satisfaits de la prestation. Cette solution permet également de palier l'obligation pour la nouvelle entreprise de nettoyage de reprendre le personnel de l'ancienne entreprise contractante avec le syndicat alors qu'il n'apportait pas satisfaction (voir le support de la formation).

Il existe également l'association Passerelle.

- Pour Audibert : la copropriété a créé une association qui assure une gestion directe des employés recrutés pour l'entretien des espaces communs et espaces verts. Le personnel est payé en chèque emploi service. Il est rémunéré au-dessus du SMIC horaire (10 € net de l'heure afin de maintenir le personnel) pour 16 H de travail hebdomadaire, le coût est de 11 000 € / an.

- Pour Le Floréal : l'actuel gardien part à la retraite. La copropriété a lancé une petite étude sur ses besoins qu'elle a confiée au syndic afin de déterminer le coût des prestations (documents joint en annexe). Les prestations souhaitées ont bien

été identifiées et listée au préalable. Cette étude a permis d'apporter des éléments chiffrés permettant de comparer le coût entre une entreprise prestataire de services et un gardien.

Le syndicat des copropriétaires doit fournir un logement de fonction et le salaire du gardien s'élève à 1 400 € net / mois, cela représente environ 50 € / mois par copropriétaire. Cette prestation est élevée mais il faut tenir compte de la présence sur place d'une personne qui est vecteur de lien social. Les avantages sont avérés plus nombreux que l'embauche d'un employé de service ou l'appel à une société prestataire de services.

- ✓ Est-il possible de procéder à des appels de fonds pour constituer une réserve afin de financer les indemnités de départ à la retraite du concierge ? Est-il possible d'ouvrir un compte et de prévoir cette dépense dans le budget prévisionnel ?

Ces indemnités constituent une partie du salaire du gardien, ce salaire rentre dans la catégorie des charges générales de la copropriété. Il est donc possible d'anticiper une augmentation du salaire lors du budget prévisionnel en augmentant ces charges et procéder à l'appel de fond après adoption de ce budget.

L'ouverture d'un compte spécifique n'est pas nécessaire puisque l'estimation et l'affectation de ces charges est prévue dans les écritures comptables.

La possibilité de prévoir un versement spécifique autrement paraît moins évidente car elle ne peut s'effectuer que par le moyen d'avances ou de provisions qui sont limitativement énumérées par les textes régissant la copropriété.

- ✓ Ainsi, le versement d'un montant spécifique pour prévoir le paiement d'une indemnité de départ à la retraite du concierge constitue-t-elle une avance au sens des textes afin de permettre un éventuel remboursement ?

L'article 35 du décret du 17 mars 1967 donne une liste limitative des provisions et des avances. Seules les avances sont remboursables (article 45-1 du décret) :

- L'augmentation du budget prévisionnel pour le paiement éventuel d'une indemnité de départ à la retraite du salarié constitue les provisions et non des avances
- Les provisions des dépenses hors budget concernent essentiellement les travaux hors travaux de maintenance
- Les avances constituées par des provisions spéciales sont constituées en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun, pouvant être nécessaires dans les trois années à échoir.

- L'avance constituant la réserve est prévue au règlement de copropriété et ne peut dépasser 1/6 du montant du budget prévisionnel
- Des avances sont constituées conformément à un échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté en AG

Conclusion : La majorité des avances sont constituées pour faire face aux travaux, sauf la réserve de trésorerie prévue au règlement de copropriété.

A la lecture du texte, seule les provisions du budget prévisionnel peut anticiper l'augmentation du salaire du gardien en raison de l'indemnité de départ à la retraite.

- Gisèle Camus (Menuisière I et Ibis) attire l'attention sur les horaires d'astreinte et de travail dans le contrat du gardien logé : en cas d'urgence, il peut très bien ne pas intervenir. En effet, il est important de bien préciser les zones d'intervention du gardien, de bien identifier par exemple, ce qui relève des espaces vert de l'espace public. Ce qui implique également de bien se référer par rapport au plan de la copropriété.

De même, il faut vérifier, par exemple, si la réception des courriers recommandés fait partie de ses interventions dans son contrat.

Ces mises en garde sont d'ailleurs corroborées par l'article 11 de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employé d'immeubles qui précise de façon exhaustive le contenu du contrat de travail.

- Pour la copropriété Jean Chaubet : elle a vécu une mauvaise expérience avec une entreprise prestataire de services au départ, mais après changement de l'entreprise, celle actuellement en place est satisfaisante. Le nettoyage n'était pas fait aux parties communes du dernier étage.

- De plus, la participation des copropriétaires à titre bénévole pour certaines menues réparations, non prévues au contrat d'entreprise, a été évoquée (changement d'ampoules, dépôt de panneaux de publicité...) Cette initiative existe à Jean Chaubet.

Attention : si un copropriétaire se blesse en rendant ce service à la copropriété, il devra, en l'absence de règlement amiable, effectuer une procédure. Il vaut donc mieux qu'il évite de prendre des risques et que la copropriété vérifie son contrat d'assurance pour savoir quels risques sont couverts ou ceux à couvrir en cas de travail bénévole des copropriétaires.

Gisèle Camus a connu les interventions d'un gardien et d'une entreprise prestataire de services et le dernier apporte davantage de satisfaction sur la qualité des prestations, mais il n'y a pas d'implication des copropriétaires pour les menues réparations non prévues au contrat.

Ce dernier constat au sujet de l'implication des copropriétaires est partagé également par la copropriété Audibert.

- Complément d'informations :

- Un C.A.P. de gardien a été créé en 2010. La formation est assurée par différents Greta de France. Il est possible de faire appel aux centres de formation au moment de la recherche de candidats.
- Voir site sur la profession : <http://www.travailler-mieux.gouv.fr>
- Ci-dessous : recherche d'Elsa (source JcomJeune : site du CIDJ sur les métiers)

« Le gardien d'immeuble ou concierge veille au respect du règlement d'un immeuble collectif ou d'un ensemble immobilier. Il assure ou coordonne les services quotidiens dus aux résidents, propriétaires et locataires. Accès : CAP

Description métier

Les fonctions du **gardien d'immeuble** sont nombreuses. Il veille à l'ouverture et à la fermeture des portes, à l'information des visiteurs, à la réception et à la distribution du courrier dans les boîtes individuelles. Il est responsable de l'entretien des parties communes et éventuellement du chauffage.

Les pratiques professionnelles sont diverses d'un organisme à l'autre comme en témoigne la multiplicité des appellations : employé d'immeuble, concierge, gardien, correspondant, surveillant, régisseur.

Mais un certain nombre d'actions restent communes :

- accueil, information et orientation des résidents et visiteurs,
- nettoyage des parties communes, entrée et couloirs, sortie des poubelles et petite maintenance (changer des ampoules...),
- réception, enregistrement des réclamations pour les communiquer au syndic ou aux copropriétaires,
- surveillance générale des bâtiments et des espaces communs, avec constat et signalement de désordres si nécessaire,
- surveillance des équipements et application des règles de sécurité.

Les gardiens sont employés par des sociétés immobilières, des organismes HLM ou des syndicats de copropriétaires.

Dans ce métier disponibilité et discrétion sont de règle !

Études / Formation pour devenir Gardien d'immeuble

Pour occuper un poste de gardien d'immeuble le diplôme le plus adapté est le :

- le CAP de gardien d'immeubles ou le certificat d'agent polyvalent pour la gérance de logements sociaux. Cette formation, ouverte aux demandeurs d'emploi et aux salariés, est homologuée par le ministère en charge du logement,

- deux autres CAP peuvent être appréciés : maintenance et hygiène des locaux et agent de prévention et de sécurité (APS).

Un concours de la fonction publique de gardien territorial d'immeuble, de catégorie C, a été créé pour assurer le bon fonctionnement d'immeubles d'habitation relevant des collectivités territoriales et de leurs établissements publics. La formation des gardiens d'immeubles continue aussi à se faire sur le tas.

Évolutions

Le gardien peut évoluer vers un emploi de responsable de secteur. Avec des qualifications complémentaires, par exemple, IGH (immeuble grande hauteur), il peut devenir régisseur et superviser plusieurs gardiens.

Salaires

Le salaire comprend une rémunération forfaitaire variable selon l'importance de l'immeuble, des avantages en nature (gratuité du logement, de l'eau, du chauffage).

Selon leurs responsabilités, les salaires s'échelonnent du Smic (1 425,67 € brut mensuels en début de carrière) à 1 750 € avec de l'expérience.

La pratique des étrennes annuelles est encore largement appliquée et constitue un complément annuel non négligeable. »

A la fin de la séance, Patrick Selamnia a fait part de l'imminence de la visite thématique.

Elsa a rappelé l'officialisation de la subvention de 1 000 € accordée au Club qui servira en partie à financer l'organisation de la réunion-débat du 14 janvier.

- ANNEXES :

- Article sur la profession du gardien immeuble (Informations Rapides de la Copropriété)
- Etude de besoin du Floréal pour le poste de Concierge.