

Un gardien pour quelles tâches ?

Conteneurs à ordures , ampoules à changer, escaliers, halls d'entrées, sous-sol, environnement (ramassage de déchets laisser notamment par les jeunes aux abords des immeubles), distribution de courriers, visites d'appartements, pannes de fermetures de portes, aides à la personne, autres

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

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

## Un gardien est souvent préconisé par les syndicats... pourquoi ?

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

Il arrive aussi qu'un gardien "bricole" et "rende des services" chez tel 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.

Si la FNAIM évalue (en 2008) la charge salariale d'un gardien à **28 500 € par an sur 13 mois**, ces chiffres sont hautement critiqués. Sans oublier l'évaluation du salaire due à l'ancienneté (+3% tous les 3 ans).

Le chiffre calculé par des experts indépendants démontre qu'un gardien, toujours pour 2008 "**coûte**" **32 000 € par an sur 13 mois** (dans la mesure où il n'y a pas eu d'arrêt de travail, ni de congé parental, avec les charges d'un remplaçant (comptées) pour les vacances du gardien). .

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

Salaire : (sans aucune charge) au 07/04/2010			
niveau	coëf	salaire minimum	
1	235	ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	
2	255	1 540	
3	275	1 552	
4	340	1 575	
5	395	1 750	
6	410	1 810	

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%) + coût des prestations d'une entreprise extérieure pour le remplacement du gardien.



**Dans le calcul du coût global d'un gardien, à la charge des copros, n'oubliez pas :**

**NB : attention, comprenez bien qu' il s'agit de questions et non de reproches ; liste non exhaustive.**

- Les **frais engendrés** par le gardien dans le cadre de sa formation professionnelle.
- Un gardien est le salarié des copropriétaires, mais est payé par le syndic : d'où des **frais éventuels de gestion** en plus du salaire et des charges. Combien en plus ?

- Autre coût supplémentaire à prévoir : la **surprime** du "départ en retraite du gardien".

### **Toujours à la charges des copros : consommation du gardien et éventuellement de sa famille :**

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

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 ?

**MAIS** 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.**

- **Téléphone** : fixe : participation ou non à la charge des copropriétaires ?
- Téléphone **portable** : même question.
- **L'entretien de la loge** et du logement sont à la charge des copropriétaires.
- **Coûts** de vêtements de travail
- Il est aussi à noter que bien souvent l'embauche d'un gardien, se solde rapidement par **l'embauche de sa compagnie...**

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

**Loge/appartement + le parking + cave + la T. d'Habitation (parfois) = un bénéfice substantiel à ne pas négliger dans le calcul du "pour et/ou contre l'embauche d'un gardien"....**

**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...

**Certains syndicats sont tellement demandeurs d'un gardien (pour les raisons évoquées plus haut) qu'ils n'hésitent pas à mentir...**

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

**Ce 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...**

Puisque l'on parle du règlement de copropriété, il est à noter aussi qu'une récente loi facilite la possibilité de le modifier.

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 (?) ...

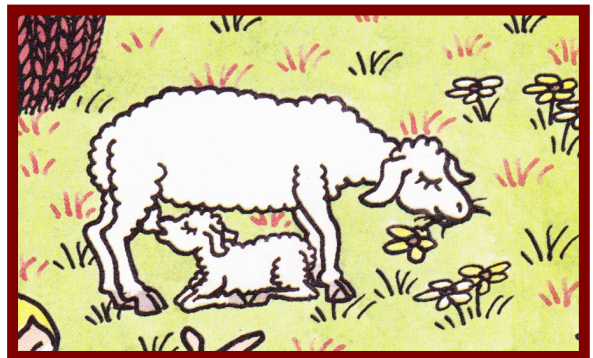
Il a été constaté également une forme de supercherie de la part de responsables de copropriétés : ainsi des gardiens avaient quitté leurs postes définitivement.

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 de "forcer" les copropriétaires à choisir 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.

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



*"Un arrêté du 18 octobre 2010 (JO du 26/10/2010), portant sur extension d'un avenant à la convention collective nationale des gardiens, concierges, et employés d'immeubles, rend obligatoire les dispositions de l'avenant N°76 du 21 janvier 2010. Celui-ci impose la publication au JO des accords, obtenus depuis 2009, concernant la fin de l'astreinte de nuit et la prime pour le tri sélectif.*

Le Particulier N°1058 de février 2011

## **Ne faites plus l'autruche ! :**

Sur le site : Capital.fr (spécialiste de l'immobilier), découvrez des infos importantes...

<http://www.capital.fr/immobilier>

Sur l'onglet "Immobilier", puis un clic sur "conseils"

**Cherchez ensuite :**

**"prenez le temps de bien négocier vos devis travaux"**

**ou**

**"copropriété les clauses abusives"**

**et autres... de quoi vous informer !**

**Par ailleurs sont dénoncées les clauses abusives dans les contrats des syndics... à lire !**

Et si vous aimez les détails de toutes ces clauses abusives... un clic sur le site :

<http://www.clauses-abusives.fr/recom/11r01.htm>

*Vous pouvez adresser vos témoignages... avis... et autres...*