

Mon gardien d'immeuble ...

Nous avons évoqué à plusieurs reprises dans ces lignes les gardiens d'immeubles sous l'aspect de leur convention collective et du mode de calcul de leur rémunération.

Mais bien souvent, le rôle et les tâches des gardiens sont mal connus et mal compris : que peut-on demander ou ne pas demander à son gardien ?, quelles sont ses limites d'intervention ?, tels sont les sujets abordés ce trimestre.

Bien sûr, chaque contrat de travail de gardien est spécifique. Il est adapté en fonction de l'immeuble, de sa taille, de ses équipements, et des choix qui ont été opérés lors de l'embauche, par les copropriétaires avec leur syndic.

Dans la plupart des cas, vos questions trouveront réponses dans les lignes qui suivent. Pour le reste, notre service du personnel est présent ...

Qui est employeur ?...

Commençons par une des questions les plus souvent posées. De qui les gardiens sont-ils les salariés ? Contrairement à une idée largement répandue, les gardiens ne sont ni les salariés du syndic — qui n'est donc pas leur employeur — ni directement des copropriétaires ou des locataires, mais du syndicat des copropriétaires.

Cela entraîne des conséquences dans les relations entre gardiens et résidents. Si les gardiens et employés d'immeubles doivent assurer la garde, la surveillance et l'entretien de l'immeuble, ils ne peuvent par contre être obligés à assurer des tâches comme la garde des clés des parties privatives, la réexpédition du courrier ou le relevé des compteurs particuliers pendant l'absence des occupants car ces tâches n'entrent pas dans le cadre de leur contrat de travail. Il s'agit de services privés qui n'engagent que le préposé et le résident concerné.

Si le préposé du syndicat des copropriétaires n'est pas au service direct des occupants, ces derniers sont cependant bien sûr en droit d'attendre qu'il effectue les tâches pour lesquelles il a été engagé.

Or, si le contrat d'un employé d'immeuble non logé permet à l'employeur de décrire parfaitement les tâches que l'employé doit effectuer, le contrat de travail d'un gardien d'immeuble logé doit être rédigé en application du barème d'évaluation des tâches fixé par la convention collective.

Ce barème énonce, dans les grandes lignes, poste par poste, les tâches principales susceptibles d'être effectuées par un gardien d'immeuble.

Le contrat de travail ...

Le contrat de travail détermine les tâches que le préposé doit accomplir et attribue à

ces tâches des unités de valeur pour chaque poste retenu.

Pour certains postes, la définition du travail à accomplir ne prête pas à confusion. Il s'agit par exemple de la surveillance de la chaufferie, du contrôle et de la coordination des salariés de l'employeur, du contrôle des préposés d'entreprises extérieures, du débouchage des vide-ordures, du nettoyage des parties communes, des ascenseurs, de l'entretien de propreté des espaces libres. Pour d'autres tâches, par contre, certaines précisions méritent d'être apportées.

Obligatoire pour les gardiens à service complet ou permanent, la surveillance générale relative à la bonne tenue de l'immeuble et à la sécurité, impose également au préposé de veiller à la bonne application du règlement de l'immeuble.

Dans le cadre des tâches administratives, le gardien affiche et transmet les notes de service, il remet aux copropriétaires les convocations d'assemblées générales contre émargement. Il tient un cahier de liaison sur lequel il note les travaux d'entretien, les incidents, les interventions d'entreprises,

les réclamations des occupants, la mise en route et l'arrêt du chauffage...

Les ascenseurs ...

Lorsque l'immeuble est doté d'ascenseurs, le préposé en assure généralement la surveillance: il doit intervenir immédiatement en cas d'anomalie de fonctionnement ou d'incident, alerter l'entreprise chargée d'en assurer la maintenance et rendre compte au syndic.

Dans le cas d'arrêt de fonctionnement d'un ascenseur, le gardien ne doit intervenir que s'il en a reçu préalablement la formation et les consignes relatives à la sécurité.

Il doit couper l'interrupteur force en machinerie, vérifier qu'aucune porte palière n'est ouverte ou déverrouillée, avertir par affichage les résidents de l'arrêt momentané de l'appareil, et alerter les services d'entretien de la société d'ascenseur.

Si une personne se trouve bloquée dans l'ascenseur, le gardien doit, après avoir alerté le service de dépannage et respecté les consignes ci-dessus, prévenir l'usager que l'on s'occupe de lui et lui interdire de tenter de sortir seul de la cabine.

Le gardien ne doit jamais effectuer de désincarcération lorsque l'ascenseur n'est pas au niveau d'un palier. Il doit appliquer les manoeuvres de sécurité qui lui ont été enseignées lors de sa formation afin de procéder aux opérations de désincarcération.

Le gardien ne doit en aucun cas remettre l'ascenseur en service après ces manoeuvres, et il doit s'assurer que toutes les portes palières soient verrouillées après son inter-

QUI DÉCIDE QUOI ?

En copropriété, le partage des rôles n'est pas toujours évident. Pourtant la loi sur la copropriété et son décret d'application ont prévu beaucoup de situations. Ainsi, en ce qui concerne le personnel de la copropriété, l'article 31 du décret du 17 mars 1967 dispose que : " Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat, et fixe les conditions de travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois".

On voit que le législateur a finalement laissé peu de rôle à la copropriété, pourtant employeur. C'est au syndic, qui joue en quelque sorte le rôle de "chef du personnel" de la copropriété que revient le rôle le plus important. En tout état de cause, les gestionnaires de LOISELET & DAIGREMONT et son service du personnel travaillent en partenariat avec les conseils syndicaux pour la préparation et l'élaboration des contrats de travail.

vention, à l'exception de celles de l'étage ou se trouve la cabine.

Le courrier ...

Le service du courrier peut être effectué de trois manières différentes selon les dispositions de la convention collective.

Dans le cas du service réduit, le courrier est mis directement dans les boîtes aux lettres par le facteur. Le gardien ne reçoit que les paquets et les plis volumineux des services postaux. Il informe alors le destinataire qu'un paquet est à sa disposition au bureau de loge. Le gardien doit également accepter les colis remis par des particuliers.

Dans le cas du service normal, le gardien reçoit le courrier de l'immeuble directement des services postaux. Dès réception il le trie et le distribue dans les boîtes aux lettres des occupants. Comme pour le service réduit, il reçoit les colis et en informe les destinataires. Dans le cas du courrier porté, le préposé, après avoir reçu le courrier de l'immeuble, le trie et le porte directement aux occupants. En cas d'absence, ou lorsque l'occupant refuse d'ouvrir la porte, il informe le destinataire que son courrier est disponible à la loge, le préposé portera à nouveau le courrier à son destinataire lors de la prochaine distribution. Le préposé ne doit en aucun cas glisser le courrier sous la porte en cas d'absence du destinataire, sauf s'il en a reçu l'instruction écrite de ce dernier.

Le gardien ne doit en aucun cas, dans le cadre de son contrat de travail, accepter les plis recommandés, les plis contre remboursement et les mandats. Le gardien à service partiel, qui a le droit de s'absenter de l'immeuble et de travailler à l'extérieur en dehors de l'accomplissement de ses tâches, doit distribuer le courrier du matin dans la demi-heure qui suit sa réception le matin, et avant 19 heures pour le courrier de l'après-midi.

Le gardien qui assure le service normal ou porté du courrier, doit accepter les plis qui lui sont remis par des particuliers et devra les distribuer lors du prochain service.

Le gardien commet un délit s'il détourne, supprime ou viole une correspondance qui ne lui est pas adressée. Les tribunaux ont même, dans certains cas, assimilé au détournement, le retard apporté dans la transmission du courrier du fait du gardien, et à la suppression de courrier le fait que le courrier tombe au rebut par sa faute. Par contre, il ne peut être reproché au gardien d'avoir remis au facteur un courrier avec la mention "inconnu",

si un résidant ne l'a pas prévenu de sa présence dans l'immeuble et désire recevoir le courrier qui pourrait lui être adressé.

D'autres tâches ...

Le gardien qui effectue le service des ordures ménagères doit sortir et rentrer des containers des ordures ménagères dans le respect de la réglementation en vigueur, remplacer les containers sous les orifices des gaines d'ordures ménagères, nettoyer les poubelles, le local poubelles et le matériel mis à sa disposition pour assurer ce service.

Lorsque ce travail s'effectue en dehors de ses heures de travail, en raison du passage matinal ou tardif des services de collecte, le gardien bénéficie d'un temps de pause dans la journée, équivalent au temps passé pour la sortie et la rentrée des containers.

Le gardien à service permanent doit assurer une permanence vigilante au bureau de loge (ou dans le logement de fonction), en dehors de l'accomplissement des tâches prévues à son contrat de travail. Il ne peut en aucun cas s'absenter de son lieu de travail, pendant les heures d'ouvertures de la loge.

Le gardien qui assure une astreinte de nuit dans son logement de fonction, ne doit en aucun cas s'absenter, du soir après le service jusqu'au lendemain à la reprise du service. En cas d'incident, le gardien doit intervenir immédiatement en prenant toutes les mesures conservatoires qui s'imposent, alerter les services appropriés, et rendre compte au syndic.

Toutes les tâches qui n'entrent pas dans les postes prévus par la convention collective font l'objet de travaux qualifiés ou spécialisés qui sont naturellement définis par l'employeur.

Pour conclure ...

Est-il vraiment possible de conclure sur ce vaste sujet, qui fait l'objet de discussions parfois passionnées ?

L'application de la convention collective n'est pas toujours un sujet aisé, et nos collaborateurs sont prêts à répondre à vos questions, sans parti pris.

Nous aurons certainement, dans le futur, à revenir sur ce sujet.

Et si d'autres sujets vous intéressent, n'hésitez pas à nous le faire savoir, nous réunirons l'information nécessaire à l'occasion d'une prochaine lettre.

BON À SAVOIR ...

La loi du 18 décembre 1996, dite Loi Carrez, a créé un article 46 dans la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Pourtant ce texte n'a pas de lien direct avec la copropriété : il ne concerne que la vente des lots ou parties de lots de copropriété.

La loi impose en effet désormais que tous les avant-contrats et contrats de vente mentionnent la superficie du bien immobilier vendu.

Cette mention devient une condition substantielle de la validité de la vente. La sanction de cette obligation est particulièrement contraignante : en cas d'omission, l'acquéreur peut demander purement et simplement l'annulation de la vente, dans les douze mois qui suivent celle-ci.

Cette loi a, bien sûr, pour but de protéger les acquéreurs de biens immobiliers contre le risque d'erreur ou de tromperie sur la consistance du bien acheté.

Elle prévoit donc en outre, que l'acquéreur a la faculté de demander une diminution du prix proportionnelle à la différence de surface, dès lors que la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée.

En revanche, si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne peut donner lieu à aucun supplément de prix.

On comprend aisément les risques que peut prendre un vendeur s'il omet de mentionner la surface dans le compromis ou l'acte de vente, ou si la surface mentionnée n'est pas sûre.

C'est la raison pour laquelle LOISELET & DAIGREMONT TRANSACTIONS, soucieux d'apporter un réel service à ses clients, propose de faire réaliser le mesurage du bien à vendre par un géomètre-expert, dont les honoraires ont été négociés et forfaitisés.

En cas de mandat exclusif de vente, les honoraires du géomètre-expert resteront, quoi qu'il arrive, à la charge de LOISELET & DAIGREMONT TRANSACTIONS.

En cas de mandat simple, ces honoraires seront réglés par le vendeur, et remboursés par nos soins si nous réalisons la vente.

Bien sûr, cette offre n'a aucun caractère obligatoire, chaque vendeur restant libre du choix de son prestataire, ou de garantir la surface qu'il annonce.