



Gardien Copropriété

Par Palmier

Bonjour,

Il s'agit du gardien de la copropriété, auquel il a été demandé (et je pense qu'on y a droit) de faire son travail... (il laisse souvent d'énormes cartons et débris de verres pendant plusieurs jours dans les parties communes) Qui m'a copieusement "insulté" au téléphone, (que j'aie dans un hôpital psychiatrique, menteur, violence verbale envers un copropriétaire).. Le Syndic ainsi que certains membres du CS l'ont toujours soutenu ... Que puis je contre lui ??? Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

On peut reprocher au gardien de ne pas faire son travail. On peut aussi reprocher aux résidents indécents de déposer des cartons et débris de verre dans les parties communes.

Par Palmier

Tout à fait d'accord... Mais lorsque des personnes manquent d'éducation que faire ????

Par yapasdequoi

Bonjour,

En tant que copropriétaire, vous devez passer par le syndic pour faire des remarques sur le travail du gardien.

Si le syndic ne fait rien, il faut faire voter une résolution en AG.

En aucun cas, vous ne pouvez faire des réflexions au gardien qui n'est pas votre employé, mais celui du syndicat.

Si des personnes manquent d'éducation dans votre copropriété, il n'y a pas grand chose à faire... A part que chacun balaie devant sa porte (au propre comme au figuré)

Par Palmier

Le règlement de copropriété indique que les parties communes ne doivent pas être encombrées... Je ne sais comment vous vivez ... S'il existe un règlement on doit l'appliquer ...

Par yapasdequoi

En effet.

C'est la mission du syndic :

article 18 de la loi 65-557 :

"...le syndic est chargé, ...

-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

..."

Par Palmier

Je vous remercie pour vos suggestions,(je suis copropriétaire depuis 45 ans)lorsque le Syndic qui n'a jamais pris

ses responsabilités, a donné les pleins pouvoirs au Gardien celui-ci faire ce que bon lui semble,(traitant même les copropriétaires de C...s) certes ce n'est pas notre employé, mais en tant que gardien il doit savoir que les personnes qui ont déposé ces gros cartons et débris de verre ne les enlèveront pas...

Par yapasdequoi

Le syndic représente l'employeur du gardien. C'est à lui de lui faire des remontrances sur son comportement ou son travail.

Un copropriétaire même depuis 45 ans n'a pas de légitimité à faire ces remontrances en direct.

Je répète : si vous avez des remarques, il faut passer par le syndic.

Lequel a les moyens d'un employeur pour faire respecter le contrat de travail par son employé.

Et si vous n'êtes pas content du syndic, changez de syndic.

(mais vous n'y arriverez pas seul, il faut une majorité)

Par Palmier

Je vous remercie pour vos suggestions,(je suis copropriétaire depuis 45 ans)lorsque le Syndic qui n'a jamais pris ses responsabilités, a donné les pleins pouvoirs au Gardien celui-ci faire ce que bon lui semble,(traitant même les copropriétaires de C...s) certes ce n'est pas notre employé, mais en tant que gardien il doit savoir que les personnes qui ont déposé ces gros cartons et débris de verre ne les enlèveront pas...

Par Palmier

Le Syndic part à la retraite à la fin de l'année... Ils se sont toujours très bien entendu avec le Gardien de la copropriété, si bien que le gardien n'est pas toujours très correct avec les copropriétaires... est ce ce départ que l'attriste, et voudrait peut être se faire "licencier".....

Par Urbicande75

Les incivilités sont un problème général de toute copropriété, surtout si elle a une certaine taille. Leur résolution ne peut passer que par la sensibilisation des résidents.

Outre le fait que le gardien obéit au syndic et que les remarques doivent passer par ce dernier, un gardien n'est de toute manière jamais chargé de débarrasser des salissures "non courantes".

Par ex, le nettoyage de salissures résultants de travaux (privatifs ou même communs) est à la charge de l'entreprise ou copropriétaire qui a fait les travaux et ne peut être imposé à un gardien.

Idem pour les encombrants, c'est à la charge du particulier et ne peut être imposé au gardien (c'est une tâche différente des poubelles). Occasionnellement les gardiens le font quand ça traîne mais au bout d'un moment ils peuvent en avoir marre et ne plus vouloir le faire. Dans ce cas, il n'y a que l'enlèvement extérieur à la charge de la copro malheureusement.

Donc avant de remonter une plainte au syndic, assurez vous également qu'il s'agit bien de tâches du gardien qui ne sont effectivement pas remplies.

Maintenir les parties communes en état de propreté constant est une mission du syndic et si cette mission ne se retrouve pas dans le contrat du personnel, il devra le faire faire par prestation extérieure (le gardien a en revanche une mission générale de signaler au syndic).

Bref, même si il sait qui a déposé les encombrants, ce n'est pas dans ses tâches de les enlever à leur place. Quand à les dénoncer, cela peut permettre un rappel à l'ordre par le syndic aux personnes en question mais ce sera certainement très insuffisant pour mettre les frais d'enlèvement à leur charge (mais ça peut se tenter).

Par Palmier

Merci Urbicande75

Votre réponse a retenu toute mon attention... les personnes qui ont déposé ces débris de verre et gros cartons ne les

enlèveront pas ... combien de mots ont été déposés sur les portes ...rien n'a été fait... Le Syndic se décharge et s'est toujours déchargé sur le gardien, ou des membres du CS... il est au bout de ses "responsabilités", il part à la fin de l'année... il n'a jamais rien fait et ne fera rien... C'est dommage... et comme d'autres syndics me l'on laissé sous entendre... Votre copropriété est mal gérée.... Merci encore

Par Urbicande75

@palmier,

Je vous rassure, on a le même problème un peu partout.

En tout cas, sur ce cas de cartons et verres, vous ne pourrez en aucun cas le reprocher au gardien. Si en plus votre syndic part, c'est certain qu'il ne va pas faire grand chose.

Chez nous, si on doit faire venir débarrasser des encombrants c'est 180?, le CS (et aussi le syndic) ne veut certainement pas multiplier ce genre de coûts quand ce ne sont que des cartons à enlever à cause de gens qui ne savent pas un minimum se comporter.

Sur des points quotidiens comme cela, je ne dirais pas que c'est mal géré (car si bien géré avec demande d'enlèvement systématique, vous allez vous retrouver avec une facture explosive). C'est juste que Vous avez des voisins mal élevés.

Pas particulièrement d'idées à vous proposer à part essayer de les avoir en flagrant délit (avec preuve à l'appui). Peut-être que d'autres ont des tuyaux ou pratiques efficaces sur ce sujet.

Par Isadore

Bonjour,

Il me semble en effet délicat de reprocher au gardien de ne pas jouer les déménageurs alors que les fautifs sont les occupants. Sauf si c'est clairement stipulé dans son contrat, ce n'est pas le rôle du gardien que de s'occuper de désencombrer les parties communes.

Quelque chose qui pourrait avoir un caractère dissuasif serait l'installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes (demander un devis à des sociétés spécialisées). Les images ne seront pas forcément exploitables pour identifier les andouilles qui laissent traîner leurs affaires (l'exploitation des images est très encadrée), mais il peut y avoir un effet psychologique bienvenu.

[url=https://www.cnil.fr/fr/la-videosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation]https://www.cnil.fr/fr/la-videosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation[/url]

Une fois le système en place il ne sera pas interdit de faire courir la rumeur selon laquelle les images seront utilisées pour facturer le ménage aux contrevenants.

Par yapasdequoi

Je maintiens (et personne ne l'a valablement contredit) que le copropriétaire lambda n'a aucune légitimité à faire des remontrances au gardien.

Seul le syndic représente l'employeur (le syndicat) et a les prérogatives qui lui permettent de contrôler son travail et de l'obliger à respecter son contrat.

Par Palmier

Je crois savoir (mais n'en suis pas sûre) qu'on ne peut pas installer de caméras dans les parties communes ..

Par Palmier

Ya pas de quoi

On a quand même le droit de le payer???

A T il le droit de nous insulter... de mentir, et de nous dire d'aller en asile psychiatrique ??? On croit rêver

Par yapasdequoi

Je crois savoir (mais n'en suis pas sûre) qu'on ne peut pas installer de caméras dans les parties communes

Mais si vous pouvez.

Il faut voter cette installation en AG, ainsi que les modalités et de gestion et respecter les règles d'affichage.

Lire ici :

[url=https://www.cnil.fr/fr/la-videosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation]https://www.cnil.fr/fr/la-vid
eosurveillance-videoprotection-dans-les-immeubles-dhabitation[/url]

NB : Si le gardien et/ou le syndic sont habilités à visionner et à gérer les vidéos, ils faut aussi prévoir un complément à leurs rémunérations.

Par yapasdequoi

A T il le droit de nous insulter... de mentir, et de nous dire d'aller en asile psychiatrique ???

Il n'a pas le droit d'être impoli. Par contre seul le syndic peut le sanctionner (si vous avez des preuves)

Et ce n'est pas vous qui le payez, c'est le syndicat.

Vous payez une quote-part des charges.

Par Urbicande75

@Palmier

Yapasdequoi a raison, le donneur d'ordre du gardien est le Syndic. Vous signalez les problèmes, en cas d'inaction vous devez remonter au syndic. On connaît des cas de condamnations pour harcèlement contre des copro ou membres de CS qui se permettaient de donner des ordres et de se croire employeur.

Contre les insultes, c'est pareil, vous remontez au syndic et dans le pire des cas avec preuves, déposez une plainte, ça devrait lui faire un peu les pieds.

Comme dans tous les cas, tant que c'est votre parole contre la sienne, vous n'arriverez à rien. C'est à vous de prouver. Parfois complexe, mais vous avez plutôt intérêt à rester dans les clous pour éviter que cela se retourne contre vous (puis bon, si une plainte arrive en bonne et due forme, ça fait toujours son petit effet)

Par Palmier

Je n'ai plus de temps malheureusement, "C'est une conversation qui s'est passée au "téléphone"... parce qu'il lui a été demandé de vérifier la serrure d'une porte qui conduit aux appartements.. ça ne lui a pas plu ... il est monté dans ses tours ... Ancien militaire, il se croit encore dans l'armée....

Par yapasdequoi

Sans preuves, vous aurez du mal à prouver qu'il vous a insulté.

Le mieux à l'avenir c'est soit d'avoir des témoins lors de vos interactions avec ce gardien, soit de demander par courrier via le syndic.

Par isernon

bonjour,

un syndic n'est pas inamovible, les copropriétaires peuvent en changer.

vous pouvez présenter au prochain renouvellement du syndic, la candidature d'un autre syndic qui ne sera pas copain avec votre gardien.

mais si la situation actuelle satisfait les copropriétaires, vous ne pourrez rien faire même si cela fait 45 ans que vous êtes copropriétaires.

salutations

Par yapasdequoi

En effet : il est plus facile de changer de syndic que de gardien...

Par Palmier

Isernon

Je vous réponds.. le Syndic prend sa retraite en fin d'année... Il a 40 copropriétés à gérer, dont cette grande copropriété...Il s'est toujours "déchargé" sur le gardien, fort de cette "amitié" il s'autorise d'invectiver les copropriétaires ...

Par yapasdequoi

Vous verrez bien après nomination du nouveau syndic si le gardien continue à se sentir intouchable.

Par isernon

et le conseil syndical élu par votre A.G. ne fait rien ?

Par Isadore

Je crois savoir (mais n'en suis pas sûre) qu'on ne peut pas installer de caméras dans les parties communes
Le lien que je vous ai donné vous oriente vers le site de la CNIL, qui explique comment on peut installer des caméras dans les parties communes.

Sur le plan légal, le gardien n'a pas plus à insulter les occupants que ceux-ci lui faire des réprimandes sur la qualité de son travail. Comment pourrait-il faire correctement le ménage si on lui encombre les parties communes avec des cartons et des débris de verre ? Sans excuser les injures, on peut comprendre qu'il soit exaspéré. Il n'a pas le droit d'insulter les gens, mais est parfaitement fondé à envoyer balader un copropriétaire.

Je vous réponds.. le Syndic prend sa retraite en fin d'année... Il a 40 copropriétés à gérer, dont cette grande copropriété...Il s'est toujours "déchargé" sur le gardien, fort de cette "amitié" il s'autorise d'invectiver les copropriétaires
Situation qui semble convenir à la majorité des copropriétaires.

Par Palmier

Isernon

Non, Nous même pas de Président au CS quant aux membres du CS, ils sont inexistant, et copinent avec le syndic.
C'est la jungle... dommage... Très jolie copropriété, nous n'avions jamais connu cela auparavant

Par isernon

les membres du C.S. inexistant ont été élus comme votre syndic, par votre A.G., il appartient donc aux copropriétaires de bien voter.

Par yapasdequoi

Les membres du CS, ni même leur président ne peuvent donner d'ordre ou faire de remarques en direct au gardien. Ils doivent également passer par le syndic.