



Co-propriétaire ayant de gros pb avec le gardien d'immeuble

Par NoVa170

Bonjour,

J'ai depuis plusieurs mois de gros pb avec le gardien de la résidence dans laquelle je vis et où je suis co-propriétaire. Celui-ci est très grossier, vulgaire et irrespectueux. Il s'était déjà permis de m'insulter il y a un an car il ne voulait pas prendre un colis qui m'était destiné. Cette fois-ci on a franchi la limite, sa fille m'a personnellement menacé et il m'a encore insulté, injurié, etc... J'ai déposé une main-courante au commissariat de police, et envoyé un email décrivant tout les faits au syndic avec une copie de ma main-courante. Le syndic ne réagit pas vraiment, il y a d'autres co-propriétaires qui se plaignent du fait que toutes les parties communes de la résidence sont sales, mais pas de réaction du syndic. Nous payons 1 salaire et demi pour lui et sa femme or celle-ci est en arrêt maladie depuis plus d'1 an et demi. Lui et sa famille occupent une loge de 3 ou 4 pièces au rdc de mon bâtiment. Ses 3 filles passent bcp de temps devant la résidence à fumer des cigarettes (comme si c'était une salle d'attente ou un lieu de récréation) de surcroît, une de ses filles a un chien dangereux qui ne porte jamais de muselière. Comment puis-je obtenir une vraie sanction contre cet individu et sa famille ? Merci de vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Il faut faire le tri dans le tas, par exemple que son épouse soit en arrêt maladie avec un maintien de salaire n'est pas une faute. Les filles ont le droit fumer devant la résidence sauf si c'est un espace non fumeur.

Sauf si sa fille est mineure, le gardien n'est pas responsable du chien de sa fille. Vous ne pouvez pas exiger qu'il soit sanctionné pour une faute qu'il n'a pas commise. De même, vous ne pouvez demander qu'il soit sanctionné pour les menaces proférées par sa fille.

Il n'est responsable que de son propre fait sur le plan pénal et professionnel.

La main-courante ne sert à rien dans un tel cas. Soit vous déposez plainte, soit vous ne faites rien.

La première chose à faire est de signaler les faits par courrier recommandé au syndic (même chose pour les autres mécontents). Rapportez uniquement les faits répréhensibles commis par le gardien, de manière factuelle. Dans la foulée, informez votre conseil syndical.

Le chien est-il catégorisé ? Sinon, en quoi le considérez-vous comme "dangereux" (il est agressif, il a déjà mordu...) ?

Par NoVa170

Bonjour et merci de votre réponse,

Donc nous payons un salaire et demi et hébergeons toute une famille, avec une seule personne qui travaille (si on peut dire). Avec la salariée qui est en longue maladie, cette famille peut continuer de bénéficier du logement ? Leurs filles peuvent agresser et menacer les co-propriétaires dans l'enceinte de la résidence tranquillement ? Les parties communes sont sales/poussiéreuses, des emails sont régulièrement faits pour dénoncer cela. Ce gardien ne prend plus les colis depuis mars 2020 : est-ce acceptable ? Les livreurs se font régulièrement injuriés : tout est ok ? La police ne prend pas de plainte qd il n'y a pas eu violence physique .. Je vais suivre votre conseil et envoyer un RAR au syndic et recopier l'email déjà envoyé.

Par CToad

Bonjour

vous devriez relire la réponse d'Isadore avant de rédiger votre RAR car plusieurs de vos demandes décrédibilisent le reste.

Vous pouvez vous plaindre de son comportement et de celui de ses filles, en restant factuel, et du chien sans muselière. Vous pouvez demander au syndic le détail des UV qui doivent être assurées (réception des colis et ménage font ils partie de sa fiche de poste ?) mais vous plaindre de l'arrêt maladie de sa femme et prétendre "héberger" cette famille est inadmissible.

Leur logement fait partie de leur contrat et ils ne sont pas plus hébergés que vous. Quant à l'arrêt maladie de son épouse, vous même et votre famille ne faites pas payer vos employeurs ou la sécu lorsque vous êtes vous même en arrêt ? C'est un droit en France.

Si vraiment la situation vous porte sur le système, commencez à étudier le fait de remplacer ces gardiens par une société de prestation de services (n'oubliez pas les couts de licenciement dans la balance) et proposez le en AG.

Pour les plaintes; si la police ne veut pas prendre la plainte, saisissez vous même le procureur et encouragez les copropriétaires à faire de même, lorsqu'ils subissent la situation. Signalez à chaque fois à votre syndic qu'une plainte a été déposée.

Par Isadore

La police a l'obligation de prendre les plaintes sauf si les faits allégués ne correspondent pas à une infraction pénale. Les injures sont une infraction pénale, les menaces (de violence) aussi. Faites comme CToad l'a dit, plainte au procureur en précisant que votre plainte a été refusée tel jour à telle heure au commissariat de tel endroit.

Le logement fourni aux employés est un avantage en nature. C'est une partie de leur salaire. Ils ont parfaitement le droit d'héberger leurs enfants chez eux. Donc oui, "toute la famille" peut profiter de la rémunération des parents. Vous n'hébergez pas la famille, vous rémunérez les parents qui sont vos salariés.

On ne met pas à la porte de chez lui un salarié parce qu'il est malade. Comme l'indique CToad, en France il y a une protection sociale pour les salariés en arrêt maladie. Le syndicat des copropriétaires a les mêmes obligations que tout employeur. Si on ne veut pas les assumer, il ne faut pas avoir de salariés. Beaucoup de copropriétés font appel à des prestataires dont il est plus facile de se "débarrasser" en cas de mécontentement.

Le syndic ne pourra sanctionner ce monsieur que pour des fautes qu'il a commises : ne pas faire le ménage, se montrer injurieux, éventuellement refuser des colis si ses fonctions le prévoient (ce dernier point ne va pas de soi).

Pour le reste son épouse a le droit d'être malade, comme tout le monde. Ses filles vivent chez leur père, c'est leur droit. Il n'est pas responsable des actes de ses filles. Si elles sont violentes ou injurieuses, il faut déposer plainte contre elles.

Le syndic, qui représente le syndicat comme employeur ne peut sanctionner que les fautes professionnelles des salariés. S'il s'attaque au salarié pour des motifs infondés, c'est l'employeur, donc l'ensemble des copropriétaires qui sera condamné par les prudhommes à indemniser l'employé lésé.

Par NoVa170

Bonjour et merci de vos réponses à tout les 2.

Sur 120 logements, j'ai mis seulement 30 courriers dans les boites aux lettres de mes voisins, par manque de temps, mais je m'apprête à finaliser mes enveloppes et terminer ma distribution de courriers à tout les habitants de ma résidence.

Le courriers que j'ai rédigé expliquent les faits qui se sont produits récemment avec le gardien et sa famille avec copie de l email envoyé au Syndic et copie de la main courante que j'ai déposé semaine dernière au commissariat.

Sur les 30 courriers déposés, j'ai reçu 4 réponses par email et 1 appel téléphonique : 1 dame me parle de harcèlement moral venant du gardien vis à vis d'elle et de sa jeune fille de 17 ans, avec injure et comportement inacceptable... Elle me di qu'il y a une autre copro qui souhaite me joindre afin de me faire part de faits similaires. Cette même dame a pris des photos des parties communes de son bâtiment (les photos parlent d'elles mêmes : poussière, taches..). 2 messieurs souhaitent me soutenir dans ma démarche et me confient que cela fait beaucoup trop longtemps qu'il supportent l'insupportable. La 4eme réponse à mon courrier vient d'un des 7 responsables du conseil syndical qui me remercie pour mon courrier et m'informe que mon sujet va donner lieu à une réunion et qu'il me tiendra informer des suites.

J'ai informé le maire de ma commune qui vit dans cette résidence et est copro. J'ai pri rdv avec l'avocat de la commune

pour connaître mes possibilités et mon champ d'action possible en apportant autant de témoignages des autres copro que j'aurai réuni. Bien à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

Une copropriété est une entité qui se gère elle-même selon les règles du droit civil. Le maire n'a pas à s'y immiscer et il ne sert à rien s'essayer de l'impliquer.

Par NoVa170

Le maire est copro dans cette résidence.

Par Nihilscio

J'ai bien lu. Mais il faut distinguer le copropriétaire de l'élu municipal. L'avocat de la commune n'a rien à voir dans votre affaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le gardien est employé du syndicAT. Des fautes peuvent lui être reprochées et même un licenciement peut être envisagé, mais c'est le syndic qui doit mener cette procédure.
C'est en général très long.

Si l'épouse du gardien est en arrêt maladie pour une longue durée (au delà de 90 jours), son licenciement est également possible pour "perturbation du service". Il est préférable de prendre conseil car le sujet est très complexe.

Le gardien en service peut aussi prétendre que la charge de travail accrue ne lui permet pas d'assurer la propreté et qu'il est nécessaire de faire appel à un prestataire supplémentaire le temps de l'arrêt de son épouse.

Le syndic est aussi en charge de faire respecter le règlement de copropriété à tous les habitants, y compris la famille du gardien (ses filles...)

Tout fait de harcèlement peut faire l'objet d'une plainte, dans laquelle ni le maire (en tant que tel) ni le syndic n'ont de rôle à jouer. Toutefois en informer le syndic est toujours utile, en vue de la procédure de licenciement pour faute.

Par Isadore

Bonjour,

Sauf si cet avocat est embauché par la commune afin d'offrir un service à tous les habitants de la commune, le maire ne peut pas détourner à son profit les moyens publics.

L'autre possibilité est que vous le consultiez à vos frais. Le fait qu'il travaille pour la commune ne lui interdit pas d'avoir des clients. En revanche les problèmes personnels du maire et de ses voisins sont à traiter par leurs soins et à leurs frais.

Le maire est dans cette affaire un particulier comme un autre. Veillez à ce que cela ne vire pas au détournement de fonds publics, ce qui vous vaudrait des ennuis graves.

Je conseille à tous les autres copropriétaires victimes de fautes de la part de ce gardien de faire un courrier recommandé au syndic et d'alerter en prime le conseil syndical.

Par Nihilscio

Tout fait de harcèlement peut faire l'objet d'une plainte,

Certes mais ne faut pas faire de la moindre incivilité un harcèlement susceptible de poursuites pénales. Le gardien est impoli, ses filles sont impolies. A moins que la famille du gardien ne sème la terreur dans le quartier, je ne vois pas de

raison de déclencher une action publique.

Par yapasdequoi

A priori, insultes et injures sont sanctionnées par la loi. Surtout si devant témoins. Et encore plus si c'est récurrent. Le procureur décide de donner suite ou pas selon les éléments de preuve qui sont fournis.

Par NoVa170

Merci bcp a vous tous, cela m'aide sincèrement. Bien à vous.

Par NoVa170

J'ai posé la question à mon syndic : quid du remplacement de l'épouse du gardien qui est en arrêt maladie qui dure depuis 1 an et demi.

il me répond que le gardien a pri en charge toutes les taches de son épouse.

Or la résidence est de plus en plus sale et pas entretenue.

J'ai demandé de suite s'il existe un avenant au contrat du gardien ... Qd cet avenant a été signé et si c est légal d'ajouter des taches a un contrat qui est déjà rédigé en temps complet ?

Je constate qu aucun avenant n a été rédigé/signé.

Que peut on faire ?

Par yapasdequoi

Que faire ? Mettre en demeure le syndic de faire en sorte que la résidence soit propre. Peu importe si avenants ou pas. Le gardien prétend faire le travail de sa femme, mais dans les faits la saleté persiste : CQFD.
Au besoin faites un constat d'huissier.

Ensuite l'épouse peut être licenciée (comme déjà dit). Il est temps de s'en occuper.
Et vous n'êtes en plus pas obligés de maintenir son salaire.

[url=https://code.travail.gouv.fr/contribution/1043-en-cas-darret-maladie-du-salarie-lemployeur-doit-il-assurer-le-maintien-de-salaire]https://code.travail.gouv.fr/contribution/1043-en-cas-darret-maladie-du-salarie-lemployeur-doit-il-assurer-le-maintien-de-salaire[/url]

Le conseil syndical peut consulter un avocat pour se renseigner si le syndic reste inactif.

Par NoVa170

Encore un grand merci à vous.

Je vais donc devoir envoyé un RAR au Syndic pour attirer encore leur attention sur l'état déplorable de notre résidence et exiger un état des dates d'arrêt maladie de la gardienne et un détail des différents maintient de salaires. Il me semble qu'ils sont arrivé il y a entre 15 et 18 ans. J'ai le droit en tant que copropriétaire d'exiger tous ces documents ? Ai-je le droit de demander une copie du contrat de travail des 2 salariés, une copie des arrêt maladie, une copie des relevés indemnités journalière de la SS ? Merci

Par yapasdequoi

Non, vous n'avez pas le droit d'obtenir ces documents. Il faut passer par le conseil syndical pour ce type de contrôle.

Par NoVa170

ok Merci de viens de demander au conseil Syndical d'écrire en RAR au Syndic afin de clarifier tout ceci.