- 4 NOV. 2017

Faut-il supprimer le poste de gardien dans les copropriétés?

concierges Le salaire d'un gardien peut représenter plus de la moitié du budget d'un immeuble. Dès lors, la tentation de supprimer ce poste grandit dans l'esprit de certains copropriétaires. Mais estce vraiment une bonne idée?

Combien coûte réellement un gardien?

En moyenne, un gardien employé à plein-temps revient, chaque année, à 40 000 €. Mais à ce salaire stricto sensu viennent s'ajouter un grand nombre d'avantages en nature. Il y a, bien sûr, le logement (à Paris, une loge de 20 m² pourrait se louer autour de 500 € par mois), mais pas seulement. En effet, traditionnellement, c'est la copropriété qui assume les frais d'électricité du gardien, son chauffage, ses factures d'eau, de téléphone ainsi que sa taxe d'habitation. Sans compter de nombreux frais induits : coût du remplacement pendant les congés ou les arrêts maladie, versement d'indemnités de départ en

Les professionnels considèrent qu'un gardien est «rentable» à partir de 80 à 100 logements. Ce qui n'empêche pas certaines «petites» copropriétés d'avoir un gardien. Les occupants y voient alors un élément de standing ou une présence rassurante. Pour les personnes âgées, en effet, le gardien est souvent celui qui peut appeler les urgences ou le médecin en cas de problème et rendre de menus services en dehors de ses heures de travail comme aller à la pharmacie ou promener le chien...

Comment se séparer d'un gardien?

Supprimer le poste de gardien est complexe. Lorsque le gardien commet des erreurs importantes et récurrentes, le syndic peut lancer un licenciement pour faute; une procédure compliquée rarement couronnée de succès car le gardien est un salarié très protégé. Mais une copropriété peut aussi décider de se passer de gardien en dehors de toute faute de ce dernier ou à l'occasion de son départ (retraite, démission...). Dans ce cas, c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui décide. Si un gardien est en place, cela aboutit généralement à un licenciement amiable assorti au versement d'in-

La loi Alur a précisé les majorités requises pour supprimer le poste de gardien. Si ce dernier est mentionné dans le règlement et si sa suppression porte atteinte à la destination de l'immeuble (dans une copropriété de standing, le gardien assume la totalité de l'entretien des parties communes et distribue le courrier, par exemple), la décision requiert l'unanimité. Dans le cas contraire, c'est la majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix) qui s'applique.

Si la vente de la loge est prévue, elle doit se décider à la même majorité lors de la même AG. N'oubliez pas que cette vente va créer un nouveau lot de copropriété et nécessiter l'intervention d'un géomètre et d'un notaire pour recalculer et répartir les tantièmes.

Quelles sont les alternatives au gardien?

Si vous avez décidé de vous passer de gardien, vous pouvez embaucher un employé d'immeuble. En fonction de vos besoins (établissez un cahier des charges précis!), vous pourrez opter pour un temps partiel ou plein et, dans ce cas, luidemander presque les mêmes services qu'à votre gardien. Seule différence, contrairement au gardien qui est payé à la tâche et dont l'amplitude horaire peut atteindre 47,5 heures par semaine (certains contrats prévoient, en effet, qu'il assure une permanence lorsque ses tâches sont terminées), l'employé d'immeuble est soumis à la durée légale du travail. Mais attention, excepté le problème du logement, il est aussi difficile de se séparer d'un employé d'immeuble que d'un gardien!

L'autre solution consiste à faire appel à une société de nettoyage et de signer avec elle non pas un contrat de travail mais de prestation de services. Cette option a le mérite de la simplicité, surtout lorsque la copropriété est gérée par un syndic non professionnel. En effet, il n'y a pas de gestion des fiches de paye, des congés, des arrêts maladie... Autre atout, si vous n'êtes pas satisfait de la personne chargée de l'entretien, vous pouvez demander son remplacement. En revanche, comme avec l'employé d'immeuble, la qualité du service sera généralement inférieure à celle procurée par un gardien. Par exemple, en fonction de la périodicité des visites, une ampoule grillée pourra rester plusieurs jours sans être remplacée, ce qui contraint souvent les copropriétaires à prendre eux-mêmes en charge ces menues tâches...

VALÉRIE VALIN-STEIN