

LES GARDIENS

Un rôle clé dans la Résidence

Cette fiche a pour objet de mieux faire connaître l'organisation actuelle dans la Résidence Aquitaine et les services, précieux mais pas toujours connus ni appréciés à leur juste valeur, rendus par nos Gardiens.

I Le rôle de nos gardiens est encadré par le contenu de la Convention Collective Nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble (CCN-CGEI) et du Code du Travail, complétés par les missions que leur contrat de travail énonce.

En raison de sa taille (377 lots principaux, environ 800 résidents, 20 locaux vide-ordures, un local principal pour les poubelles sur l'Avenue), dans la Résidence Aquitaine le ménage des parties communes, incluant la collecte quotidienne des déchets (sauf les dimanches), a été confié à une entreprise spécialisée en propreté. Nos gardiens supervisent cette prestation, pour garantir qu'elle est assurée conformément au cahier des charges du prestataire et pour vérifier la conformité aux consignes de tri des déchets en vigueur dans la commune. Le gardien assure la sortie hebdomadaire des encombrants, que les résidents ont été autorisés à stocker dans le local poubelles principal, et il procède au nettoyage périodique du bassin d'agrément du jardin.

Pour le même motif, la distribution du courrier en boîtes aux lettres est assurée par les employés de La Poste.

A) Dans ce cadre général, nos gardiens assument les missions permanentes de la liste, non exhaustive, suivante :

- Accueil des nouveaux arrivants dans la Résidence, en leur remettant le Règlement Intérieur, le Livret d'Accueil, en leur donnant toutes les informations utiles sur le fonctionnement des infrastructures et services communs...
- Accueil et accompagnement des prestataires intervenant dans la Résidence. Relevé des dates et durées des interventions des préposés d'entreprises intervenantes, vérification de la conformité de l'exécution aux prestations commandées et de l'absence de dommages ou de désordres causés par leur passage.

- Réception et relais vers le Syndic des demandes et observations des résidents concernant des dysfonctionnements de toute nature (par exemple : ascenseurs, chauffage, distribution de l'eau chaude sanitaire, fonctionnement de la ventilation, dégradations, défauts de fermeture de portes...).

Pour les problèmes de chauffage et de ventilation, le Gardien peut commencer par effectuer directement les vérifications décrites dans la Fiche n°4 « Chauffage et Ventilation ». C'est ainsi qu'il peut renseigner une fiche d'analyse de l'état de l'appartement de celui qui émet une réclamation, en relevant différentes températures, l'état des fenêtres, du sol, du plafond, les débits des bouches de ventilation et l'état des entrées d'air neuf.

- Surveillance générale de la Résidence, particulièrement pour prévenir des intrusions, constater des actes de vandalismes ou des dégradations commises, par une visite journalière des parties communes (dont les escaliers et les parkings).

- Surveillance particulière des installateurs de la fibre optique sur les paliers et leur raccordement aux boîtiers dans les parkings lorsqu'ils sont informés.

- Réception, distribution et stockage de colis à la Loge (au sens bureau des gardiens), à certaines conditions (cf. Fiche n°5 : la Loge n'est pas un point relais-colis...), orientation des livreurs.

- Vérification, à la demande du Syndic, des compteurs d'eau froide et chaude sanitaire qui paraissent dysfonctionner; relevé périodique des principaux comptages (eau, électricité).

- Recherches de fuites et aide au nettoyage à la suite de fuites ou de dégorgements de canalisations.

B) Pour une part déterminée de son temps de travail, le gardien est, par ailleurs, chargé d'exécuter une multitude de travaux divers de réparations, de maçonnerie, d'électricité, de serrurerie, de nettoyage de certaines parties du bâti ...Ces travaux évitent à la Résidence de nombreux coûts de déplacement et d'intervention d'artisans et réduisent la charge de gestion du Syndic.

Il assure en outre la fourniture des étiquettes nominatives (de boîtes aux lettres et des platines d'interphone), selon un circuit court d'achat, rapide et économique.

II Liens entre les Gardiens, le Syndic et le Syndicat des Copropriétaires

Les Gardiens sont les employés du Syndicat des copropriétaires mais relèvent du Syndic en tant que représentant de ce syndicat. Dans le respect du Code du Travail et de la Convention Collective Nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble (CCN-CGEI), c'est donc le Syndic qui rédige et signe le contrat de travail, verse les salaires, gère les absences et le programme de formation de nos gardiens.

En conséquence, le Syndic est le seul interlocuteur officiel des salariés de la copropriété, qui n'ont donc pas de comptes à rendre aux copropriétaires pris individuellement. Ces derniers n'ont pas la moindre légitimité, d'un point de vue juridique, à intervenir auprès des salariés de l'immeuble puisqu'il n'existe entre eux aucun lien hiérarchique. La Convention Collective Nationale le précise d'ailleurs dans son article 1^{er} : « Il n'existe aucun lien de subordination entre les copropriétaires, ou tout autre résident [...], et les salariés régis par cette convention. » Et le fait que le syndicat des copropriétaires rémunèrent ces employés, à travers les charges générales (de l'ASL), n'y change rien. Ils doivent, en toutes circonstances, **faire preuve à leur égard de politesse et de courtoisie.**

III Droits des Gardiens

Ils bénéficient des mêmes droits que n'importe quel salarié :

- Droit au Repos

Selon son contrat de travail, dans le respect de la convention collective, le salarié-gardien a un **droit de repos hebdomadaire** (au moins 1 jour et demi cf article 19) et un droit à un temps de **repos quotidien** en fonction de l'amplitude de sa journée de travail. Pendant ses heures de repos, le salarié « peut s'absenter pour des motifs personnels ou familiaux » et les copropriétaires doivent respecter ce droit et ne pas les déranger de façon intempestive, sauf urgence grave pour la Résidence. En dehors des heures d'ouverture de la Loge, nos gardiens ont un droit à la déconnexion...

Comme tout salarié, un Gardien a droit à des **Congés Payés** (2,5 jours ouvrables par mois de travail effectif, plus 1 à 4 jours ouvrables selon l'ancienneté (article 25 de la Convention Collective Nationale). Un remplacement est assuré pendant ces congés avec un service allégé (moindre amplitude horaire d'ouverture de la Loge et allègement des tâches effectuées).

- Droit à la Sécurité

Les principes du Code du Travail s'appliquent et l'employeur doit « prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale » de ses salariés.

- Droit à la Formation

Le Droit à la Formation Continue est reconnu aux Gardiens. Cette formation continue est organisée par le Syndic (par exemple, une formation technique à l'habilitation électrique).

- Droit à la Tranquillité

Le Code du travail précise que les gardiens et employés d'immeubles sont pleinement concernés par les dispositions de droit commun en matière de harcèlement qu'il soit moral (article L 1152-1 et suivants), ou sexuel (article L 1153-1 et suivants).

IV Eléments de Rémunération

La Convention Collective Nationale fixe un salaire minimal conventionnel qui dépend de la classification du poste (A ou B). La rémunération dépend ensuite d'une « pesée du poste », du coefficient hiérarchique attribué au salarié selon ses compétences et de son ancienneté...

Chaque poste est évalué selon 6 critères : relationnel, technicité, administratif, supervision, autonomie et niveau de formation.

Le logement de fonction, obligatoire dans la catégorie B, est considéré comme un avantage en nature complémentaire du salaire (article 20 de la Convention Collective). L'avantage en nature est calculé en appliquant à la surface réservée à l'habitation un prix au m² variable selon la catégorie de logement ; ce montant est réévalué chaque année. Les avantages en nature sont pris en compte dans le salaire brut (pour le calcul des cotisations) puis déduit du salaire net pour déterminer le salaire à verser. Dans le cas d'un couple de gardiens, ce montant est réparti sur le salaire des deux conjoints.

Différentes primes peuvent être versées : treizième mois, prime de tri sélectif et de sortie des encombrants, prime d'ancienneté, prime de partage de la valeur ...

V Informations pratiques

Les heures d'ouverture de la Loge, située en haut de l'escalier d'honneur, sont du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 19h et le samedi de 8h à **12h, à l'exception des 1er et 3^{ème} samedis du mois où la loge est fermée.**

Pendant les heures d'ouverture : le numéro de téléphone de la Loge est : 01 46 08 43 74 ou 06 40 90 87 40.

Adresse mël : gardien-aquitaine@orange.fr.