



CNAB MARSEILLE-PROVENCE-CORSE

48, rue Breteuil 13006 MARSEILLE

☎ 04 91 37 72 28 - Fax: 04 91 53 52 07 - E-mail: cnab-provence@wanadoo.fr

Présidente et directrice de publication : Régine RINALDI

Contact presse : Nicole CALABRESE 09 91 37 72 28 – 06 15 44 12 84

CNAB Info- Mars 2005 – n° 3

Les concierges : une espèce en voie de disparition

Le lien social que parvenaient à créer les concierges est en train de disparaître. Il faut désormais parler d'employés d'immeuble. Une profession mieux encadrée, des salariés qui ne logent plus sur place, mais un relationnel forcément différent...

« Ils sont un peu comme les baleines, les éléphants et les ours... Des espèces en voie de disparition. » Ce septuagénaire installé dans une résidence cossue du 8^e arrondissement de Marseille résume, en forçant à peine le trait, le destin des concierges. Finie l'employée logée au rez-de-chaussée de l'immeuble dont la silhouette familière apparaissait dans le hall d'entrée à la moindre incursion dans les lieux d'un inconnu. Exit ce « quasi-membre de la famille » qui allait chercher les médicaments, réceptionnait le courrier en cas d'absence, réparait une lampe, nettoyait la cage d'escalier. Terminée la présence rassurante de ce concierge installé à demeure. Comment en est-on arrivé là et surtout, quel dispositif a pris le relais de ces employés ?

Un concierge représente 60 % du budget d'une petite copropriété

Sur les raisons d'une disparition progressive et inéluctable, Jean-Pierre Preyre, avance des explications sonnantes et trébuchantes : « il faut savoir que dans les petits immeubles, le salaire d'un concierge peut représenter 60 % du budget de la copropriété. Peu à peu, les résidents ont choisi de ne pas remplacer les employés qui arrivaient à l'âge de la retraite. Ils en ont profité pour mettre en location le petit appartement où logeait ce concierge et financer ainsi une partie des charges de la copropriété. Pour effectuer les travaux d'entretien quotidien, le recours aux sociétés privées s'est ainsi généralisé », explique le trésorier de la CNAB.

Dans les grands ensembles, la terminologie a changé : on ne parle plus de concierges mais de « gardiens d'immeubles ». Mais derrière les subtilités sémantiques se cache une évolution sensible de la profession. « Au-delà de 150 logements, la copropriété décide le plus souvent de s'offrir les services d'un employé logé », poursuit Jean-Pierre Preyre. « Mais la suppression de l'astreinte de nuit à laquelle ils étaient

jusqu'à soumettre pourrait remettre en cause le bénéfice du logement.»

L'astreinte de nuit, une des nombreuses spécificités « historiques » de la profession, obligeait le concierge à intervenir quelle que soit l'heure en cas de problème majeur.

Un salaire calculé en fonction d'unités de valeurs

Désormais encadrée par une convention collective, les conditions de travail des gardiens d'immeubles font l'objet d'une codification précise, chaque tâche donnant lieu à une classification et à l'attribution d'unités de valeurs : « le salaire des employés d'immeuble peut être calculé selon des modalités classiques en fonction du nombre d'heures effectuées. Mais de plus en plus, on est obligé de raisonner en termes de « tâches à réaliser », explique M. Preyre. A chaque mission correspond un nombre d'unités de valeurs, distribution du courrier, remplacement des ampoules, surveillance des ascenseurs, etc. Le salaire se construit ainsi « à la carte ». Autre possibilité : le recours à une société de services extérieure. C'est la tendance du moment, la solution la plus souple, peut-être pas la moins onéreuse. L'employé n'est pas logé, en cas de maladie, il est remplacé, pas de feuille de paie à réaliser mais simplement une facture à honorer. Bien sûr, les sociétés de services essaient d'affecter toujours la même personne au même immeuble, mais pour reprendre les termes de notre copropriétaire : « Ces employés font du bon travail, mais franchement, ils sont aux concierges ce que le Canada Dry est au Whisky : ça lui ressemble, mais ça le ne remplace pas ! ».

L'interview

Régis Chabert : Vice Président de la CNAB Marseille-Provence-Corse

Tout ce qu'il faut savoir sur le dépôt de garantie

Selon quels critères le montant du dépôt de garantie, que le grand public appelle plus volontiers la « caution », est-il fixé ?

Sur ce point, la loi ne laisse aucune place à l'approximation : le montant du dépôt de garantie ne peut pas dépasser deux mois de loyer hors charge. Si théoriquement, le législateur a laissé la place à une négociation entre propriétaire et locataire, on constate dans la pratique que le montant est toujours le même : le locataire doit verser deux mois de loyer hors charge.

Petite subtilité : lorsqu'un propriétaire réclame un paiement de loyer trimestriel, il ne peut pas réclamer de dépôt de garantie.

Que devient cette somme versée par le locataire au moment de la remise des clés ?

Elle est encaissée effectivement et, comme indiqué dans la loi, elle ne produit aucun intérêt au bénéfice du locataire. En d'autres termes, un locataire ne peut pas réclamer d'intérêts financiers liés à la caution qu'il a versée plusieurs années auparavant. La contrepartie, c'est que ce dépôt de garantie ne pourra jamais être réévalué. Il n'est pas indexable.

Qu'est-ce qui justifie le versement d'un dépôt de garantie ?

Cette somme est destinée à garantir l'exécution des obligations locatives par le locataire. Sont essentiellement

concernés : la garantie de paiement du loyer et des charges et les dégradations et les défauts d'entretien.

Les locataires accusent souvent les propriétaires de freiner des quatre fers lorsqu'il s'agit de restituer la somme...

Le mécanisme est très encadré et l'accusation n'est pas fondée. La loi fixe au propriétaire un délai maximum de deux mois après le départ du locataire pour restituer le montant du dépôt sous déduction des sommes qu'il juge nécessaires à la remise en état du logement. C'est bien sur à ce moment précis que peuvent survenir des désaccords. En fait, le propriétaire doit justifier les sommes qu'il retient. Un état des lieux contradictoire, c'est à dire en présence des deux parties, est réalisé. On compare le résultat de cet état des lieux avec celui dressé obligatoirement au début du bail, lors de la remise des clés. La distinction doit être faite entre vétusté - l'usure normale des choses - et dégradation - l'acte volontaire ou le dégât anormal non réparé par le locataire -. Le locataire peut contester l'appréciation du propriétaire devant un tribunal.

Par expérience, le dépôt de garantie est-il suffisant pour remettre le bien en état ?

Il est très souvent insuffisant ! Il faut se rappeler que la somme a été versée plusieurs années auparavant et qu'elle a nécessairement subi une « dévaluation ». Les frais engagés pour remettre en état sont rapidement élevés : un lavabo à changer, un store abîmé, une robinetterie en mauvais état... le dépôt de garantie ne suffit plus à couvrir les dépenses.

Si l'état des lieux ne laisse apparaître aucun défaut, le locataire sera-t-il intégralement remboursé ?

Oui, à condition d'être également être à jour de ses charges et justifier du paiement de la dernière taxe d'habitation.

Pour ce qui concerne les charges, un problème de calendrier peut survenir. Au départ du locataire, il est possible que le calcul des charges n'ait pas encore été réalisé. Dès lors la jurisprudence a consacré l'usage suivant : le propriétaire restitue au locataire 70 à 80 % du montant du dépôt de garantie et conserve lui la différence en attendant la réception de l'arrêté définitif des comptes de la copropriété et donc d'être en mesure d'arrêter les charges locatives. Quant à la taxe d'habitation, il est indispensable que le locataire l'ait réglée. Dans le cas contraire, le propriétaire peut être tenu pour responsable par l'administration fiscale.



En Bref

Journée des conseillers syndicaux le 18 mai

Le 18 mai prochain se tiendra la 3^e édition des « Journées des conseillers syndicaux », une manifestation organisée par la CNAB dont le thème sera cette année : le décret ascenseur ». Des magistrats, avocats, spécialistes de bureaux d'études, ascensoristes et bien sur des membres de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens répondront aux questions des copropriétaires impliqués dans la gestion de leur immeuble.

La rencontre se déroule de 9h30 à 12h00 au Florida Palace, 164 Bd Mireille Lauze, dans le 10^e arrondissement. L'an dernier, plus de 300 personnes avaient participé aux débats.

Diagnostic amiante

Conformément au décret du 27 mai 2004, le diagnostic de présence d'amiante dans tous les matériaux concourant à la construction d'un immeuble devra être réalisé avant le 31 décembre 2005. Jusque-là, seuls le flocage et le calorifugeage étaient concernés. Rappelons que la mesure ne concerne pas les immeubles construits après 1997

Le casse tête de la règle de la majorité...

De plus en plus fréquemment, pour des raisons de sécurité ou pour préserver leur emplacement de stationnement, les copropriétaires souhaitent que leur résidence soit fermée, réclament l'installation d'un portail, d'un digicode ou d'un interphone. La décision d'installer un dispositif de ce type doit être soumise à la copropriété. Aujourd'hui, la proposition doit recueillir les suffrages des 2/3 des millièmes de la copropriété

et de 50 % des copropriétaires. Autant dire que la condition est rarement remplie pour des raisons pratiques, de disponibilité et de présence aux assemblées.

Aussi, les membres de la CNAB réclament que soit assouplie la règle de la majorité. Ils souhaitent que ce type de décision soit adopté à la majorité absolue au premier tour du scrutin et à la majorité relative si un second tour est nécessaire. Cette règle appliquée lors de l'élection du Conseil syndical et du syndic (article 25 - 25-1), permettrait de trouver une issue favorable à des situations aujourd'hui bloquées.

Le chiffre :

***31/12/05**

Conformément au décret du 27 mai 2004, le diagnostic de présence d'amiante dans tous les matériaux concourant à la construction d'un immeuble devra être réalisé avant le **31 décembre 2005**. Jusque-là, seuls le flocage et le calorifugeage étaient concernés. Rappelons que la mesure ne concerne pas les immeubles construits après 1997.