

Contribution de l'ARC à la Commission de travail concernant l'évolution du métier de gardiens

Comme on l'a dit (abus numéro 1483 <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0708/abus1483.htm>) Madame BOUTIN a confié à Madame et Monsieur PELLETIER (Président de l'ANAH) le soin de faire des propositions concernant l'évolution du métier de gardiens.

Une des idées de Madame BOUTIN est de permettre d'officialiser le travail effectué par les gardiens à titre privatif auprès des particuliers de façon actuellement « *clandestine* ».

Madame et Monsieur PELLETIER ont, pour élaborer leurs propositions, consulté les différents acteurs de la copropriété, dont l'ARC.

Nous communiquons ci-dessous la contribution écrite que l'ARC a adressée à Madame et Monsieur PELLETIER suite à notre audition, pour préciser certains points.

Normalement un rapport sera remis en octobre à Madame BOUTIN. Celle-ci intégrera alors peut-être certaines des propositions qui y seront formulées, dans sa loi « *Logement* ». Nous y reviendrons le moment venu.

Comme vous allez le constater, l'ARC est très prudente voire réservée sur certaines des « *mesures* » ou « *propositions* » déjà émises, y compris sur certaines mesures fiscales qui pourraient de premiers abords paraître intéressantes pour les copropriétaires.

Contribution de l'ARC au groupe de travail concernant le maintien et le développement du métier de « *gardien* »

I- Réponse à six questions

II- Une proposition complémentaire de l'ARC

III- Retour sur le vrai coût du gardiennage

Annexe : Société QUADRIMMO ou : un « *trafic* » de loges ?

I- Réponses à quelques questions de la Commission

1. Réponse à la question : « *Que vous inspire comme réflexion le constat de la forte diminution des emplois de gardiens en copropriété depuis vingt ans ?* »

- Nous voudrions d'abord dire que si l'on veut « *inverser la tendance* », il ne faut pas se focaliser uniquement sur la disparition des emplois dans les petites copropriétés (qui ont du supprimer le service en raison du rapport coût/service) et donc ne pas chercher simplement à enrayer l'érosion dans ces situations.
- En effet, il faut aussi aborder le fait que s'il n'y a pas de loge, il n'y a pas de gardien et donc pas le « *retour* » des gardiens. Il faut donc prendre en compte le fait qu'aujourd'hui les promoteurs ou « *vendeurs à la découpe* » créent des copropriétés **SANS** loge **NI** logement de fonction (sauf dans les immeubles de très haut standing).

Dès lors toute action publique concernant la revalorisation de la fonction de gardien doit viser à mettre en place des dispositifs d'incitation (surfaces non incluses dans la SHON - surface hors-œuvre nette -, par exemple) et/ou d'obligation (comme pour les locaux collectifs résidentiels à une certaine époque) pour traiter le problème même de l'existence d'une loge et d'un logement de fonction.

Dans le même d'ordre d'idée, nous pensons utile d'insister sur deux autres séries de problèmes qui contribuent à entraîner une baisse des effectifs dans la branche.

a. Le problème de « *la reprise* » du gardien en cas de vente d'un immeuble et de mise en copropriété

Il ne faut pas sous-estimer le fait que cette reprise, tout à fait légitime si l'on se place d'un côté des salariés, entraîne souvent des problèmes. La copropriété se retrouve en effet employeur d'un salarié qui peut, dans certains cas :

- avoir un salaire largement supérieur à ce qui résulterait de l'application de la Convention Collective des Gardiens et Employés d'Immeubles (ceci sans parler de la reprise de l'ancienneté) ;
- avoir des tâches (**exemple** : tâches de gérance) ne correspondant pas tout à fait, voire pas du tout à ce dont le syndicat des copropriétaires a besoin.

Ce double décalage (économique et technique) peut avoir pour conséquence rapide la suppression du poste, surtout si un problème de coût du logement de fonction vient se rajouter (voir point suivant).

Nous n'avons pas de solution unique à ce problème, mais pensons qu'on ne peut pas l'évacuer et qu'il faut trouver des solutions permettant une « *adaptation* ».

b. Le problème des « *montages* » très douteux concernant les logements de fonction et loges en cas de mise en copropriété

Autre problème : en cas de vente à la découpe ou de mise en copropriété neuve, il n'est pas rare de trouver le schéma suivant :

- les logements de fonction, voire les loges, ne sont pas des parties communes ;
- ils sont propriétés soit du promoteur soit d'une société filiale soit du vendeur ;
- une disposition du règlement de copropriété prévoit, dans ce cas, soit l'obligation de location (à un prix élevé) des locaux concernés soit l'achat des lots par la copropriété sous un certain délai.

Dans de tels cas, les copropriétés sont obligées - si elles veulent maintenir le poste - d'engager des frais supplémentaires importants (location ou achat), ce qui évidemment peut entraîner une décision de suppression du poste dès lors que cet effet s'avère trop important.

C'est pourquoi une disposition de nature législative ou réglementaire semble nécessaire, pour empêcher les montages évoqués en réaffirmant le caractère de « *parties communes* » de tous les locaux liés au « *gardiennage* ».

2. Réponse à la question : « *Etes-vous favorable à la création de poste de « gardien » pour plusieurs syndicats de copropriétaires ?* ».

- Nous voulons préciser que ce système n'est pas nouveau et que - soit dans le cadre d'union de syndicats ou d'ASL, soit dans le cadre de « *convention* » inter-syndicats - un tel dispositif a existé ou perdure.

Notre expérience est la suivante : dès lors que la loge et le logement sont situés dans **UNE** des copropriétés bénéficiaires du système, ce dispositif **est toujours vécu négativement** par les syndicats qui n'accueillent pas la loge.

Nous allons même plus loin : ce dispositif est la plupart du temps « *déconstruit* » ou « *remis en cause* » à chaque fois que cela est possible par les copropriétés non bénéficiaires directement du poste.

Par contre, le système peut fonctionner si la loge est située en dehors d'un syndicat et que le rôle du salarié est plutôt celui d'un régisseur. Il s'agit là, cependant, d'une configuration rare et non modélisable.

3. Réponse à la question : « *Etes-vous favorable à ce que le gardien puisse assurer officiellement des fonctions de « services à la personne » ? Si oui, selon quelle forme ?* »

- Franchement, nous ne pensons pas que la mise en place d'une « aide à la personne » officielle (et non pas clandestine), passant par un gardien, soit réaliste, ni souhaitable ou possible à mettre en place sans poser plus de problème que cela n'en résoudra.
- Comment peut-on parler de revaloriser le métier, et faire dans le même temps des gardiens des « aides ménagères » chez les personnes âgées ? (**NB** : le problème étant déjà de revaloriser le rôle de ces aides ménagères...).
- Comment officialiser un système hybride sans créer des tensions au sein des copropriétés concernant le partage du temps et la valorisation financière des tâches ? Ceux qui connaissent bien la **VIE** des copropriétés ne peuvent que **REFUSER** de se lancer dans cette aventure. Les autres peuvent se rappeler que « l'enfer est pavé de bonnes intentions ».
- Soulignons d'ailleurs que l'apport de services de type « aide à la personne » est davantage proche d'un dispositif de type « conciergerie », dont il y a tout lieu de penser qu'il est sinon « antagoniste » de celui de « gardiennage », du moins éloigné.

En effet, la « conciergerie » peut être présentée comme une plateforme de services **ou** de mise en relation avec des services ; elle peut parfaitement fonctionner au sein d'un immeuble de façon « non permanente » avec seulement un « guichet » ou une petite loge ; elle permet de répondre à des demandes diversifiées.

A contrario, la fonction de « gardiennage » connote d'abord :

- présence permanente ;
- entretien/surveillance des parties communes ;
- amélioration des conditions de vie collective.

D'ailleurs - si le concept et la fonction de « conciergerie » pourraient aussi être valorisés pour répondre à la question du « lien social » (en lieu et place de la fonction de gardien quand celle-ci ne peut être implantée ou réimplantée) - on peut se demander si le lieu idéal d'une « conciergerie » est bien l'immeuble et non un local de sous-quartier.

Conclusion pour nous : la « mixité » de fonctions (gardiennage plus aide à la personne) qui serait instituée est à la fois (pour nous) impossible à mettre en place sans créer une « usine à gaz » juridico-financière et - plus important -

sans doute **CONTRADICTOIRE** avec l'objectif de valorisation et de renforcement de la fonction de gardien.

4. Réponse à la question : « *Que pensez-vous de la mise en place d'une « aide fiscale » applicable à la charge salariale des gardiens ?* ».

- Aussi curieux que cela puisse paraître (comment refuser un cadeau ?) nous n'y sommes pas (en tant qu'association « *responsable* ») franchement favorables pour les raisons suivantes :

a. Une telle mesure va coûter sans doute très cher.

b. Elle profitera d'abord et surtout aux personnes les plus aisées. En effet, ce sont souvent (pour les petits immeubles) les immeubles de standing qui conservent aujourd'hui un gardien.

Lorsqu'il ne s'agit pas d'immeuble de standing, ce sont en général de plus gros immeubles (80 lots et plus). Or, dans ce cas, la mesure fiscale **soit** ne s'appliquera pas (personne exonérée d'impôts) soit aura une incidence financière très faible pour chaque personne (étant donné le nombre de logements concernés par le poste dans ces immeubles).

c. **Autre point** : dans la mesure où la grande majorité des petites copropriétés concernées par le problème économique ont déjà supprimé le poste, cette mesure aura sans doute un **impact faible** pour un coût très élevé.

d. Par ailleurs, tant que le problème des locaux ne sera pas résolu aucune incitation fiscale ne pourra avoir un réel effet.

En conséquence : à notre avis, beaucoup d'argent vers des personnes qui n'en ont pas besoin et sans effet véritable sur le « **retour** » des gardiens.

5. Réponse à la question : « *Êtes-vous favorable au dispositif actuel des unités de valeur ?* »

- Nous confirmons que ce système est simple, bien compris, facile à manipuler, même s'il doit être adapté à de nouvelles tâches et réétalonné.

- Nous confirmons aussi qu'un passage à un système basé sur un nombre **d'heures** risque :

- de faire perdre la spécificité de la fonction de « *gardien* » (spécificité dont on comprend cependant qu'elle fasse problème pour les salariés...);

- d'entraîner des hausses de coût salariaux : en effet, **forcément** (même si l'on ne se calera pas sur 35 heures), on se calera sur une

durée et non sur une amplitude, ce qui entraînera soit une augmentation de salaire soit une diminution importante de la « présence » qui fait la spécificité du « gardiennage ».

6. Réponse à la question : « *Etes-vous favorable au durcissement des possibilités de mise en vente de la loge ?* »

- **Non**, nous y sommes très hostiles. On ne réglera pas le problème du maintien ou du retour des gardiens en interdisant aux collectivités que sont les copropriétés de déterminer librement leur choix de fonctionnement et niveau de charges dans le respect des dispositions légales actuelles.

II- Une proposition de l'ARC pour favoriser le « retour » des gardiens

La fonction « gérance » comme moteur du retour des gardiens ?

- À côté de l'actuelle « aide à la personne » clandestine qu'assurent certains gardiens, il y a une autre fonction souvent « clandestine » qui est une fonction de gérance (visite des logements, relation avec le locataire, état des lieux).

Le gardien assure dans ce cas un travail « privé » qu'on pourrait appeler « aide à la personne... du bailleur », voire aide au syndic-gérant quand celui-ci dispose dans la copropriété de mandats de gérance.

Les cas les plus singuliers concernant des copropriétés de vacances où les gardiens, payés par les syndicats de copropriétaires s'occupent des **locations** à la semaine pour le compte des « gérants » locaux rémunérés pour cela...

On peut imaginer - plutôt que de laisser prospérer ces transferts clandestins - de traiter ce problème ouvertement :

- 1) Prévoir des U.V. majorées par rapport à la convention, cette fonction (les U.V. actuelles sont trop faible).
- 2) Prévoir que le syndicat des copropriétaires puisse répercuter ces U.V. sur les bénéficiaires seuls, au titre de « charges spéciales ».

Même si le système demande à être affiné, nous pensons que la fonction « gérance » est plus à même que la fonction « aide à la personne » de résoudre le problème du maintien de la fonction de gardien.

À noter : on pourrait mettre en place dans un premier temps le système à titre expérimental dans les copropriétés issues du parc HLM.

Officialiser ce « service » aurait beaucoup d'avantages :

- il permettrait de trouver le complément de fonction que l'on recherche aujourd'hui, alors que dans beaucoup de copropriétés nous avons un taux de location de l'ordre de 50 % ;
- il permettrait de revaloriser plus facilement le métier de gardien, la gérance étant une fonction plutôt « *noble* » ;
- il permettrait une meilleure relation entre la copropriété et les locataires (relations essentielles) ;
- il permettrait enfin de faire cesser des « *transferts* » de charges (les propriétaires occupants actuellement payant indirectement ce travail « *clandestin* »).

Ajoutons qu'il nous paraît plus simple d'intégrer cette fonction que d'intégrer celle des services à la personne.

III- Le point sur les gardiens d'immeuble ou : il est préférable de donner les VRAIS chiffres

1. Les pouvoirs publics, les syndicats et les gardiens

➤ Les pouvoirs publics

- Les pouvoirs publics aiment les gardiens ; pour au moins trois raisons : d'abord ils voient en eux de véritables agents privés de sécurité ; d'autre part ils pensent qu'il s'agit d'un gisement d'emplois non délocalisables enfin - depuis peu - ils pensent aussi que les gardiens pourraient jouer une fonction « *officielle* » d'aide à la personne auprès des personnes âgées maintenue à domicile.
- Les pouvoirs publics oublient néanmoins certains « *détails* » :
 - a) 60 % des copropriétés en France ont moins de 20 lots. Ainsi, comme on le verra, quand on donne les **vrais** chiffres, pour une copropriété de 20 lots un gardien est un véritable luxe, contrairement à ce qu'affirment les uns et les autres (du moins ceux qui n'ont pas à payer les charges correspondantes) ;
 - b) Par ailleurs dans beaucoup de copropriétés neuves ou récentes il n'existe plus de logement et d'appartement de fonction pour les gardiens, les promoteurs souhaitant faire des économies y compris sur ce point ;
 - c) Enfin dans les copropriétés où un gardien pourrait sembler utile - copropriétés de 80 lots et plus - il n'est pas besoin d'imposer de gardien, car celui-ci est très souvent en place depuis la création de ces copropriétés.

En ce qui concerne l'« *idée* » que l'on puisse donner aux gardiens une fonction « *officielle* » d'« *aide à la personne* », là aussi il faut rester très prudent, sachant que cela obligera à gérer un conflit d'intérêts permanent entre le travail fait POUR la copropriété et les services rendus à certains occupants. Nous y reviendrons.

➤ Les syndicats

- Les syndicats aiment aussi beaucoup les gardiens, mais pour d'autres raisons : le gardien est, en effet, un salarié payé par le syndicat des copropriétaires **qui fait une partie du travail du syndic sans que cela diminue les honoraires** de ce dernier ; dans certaines situations le gardien devient même un « *collaborateur* » très précieux du syndic allant jusqu'à faire visiter les logements dont le syndic a la gérance, voire faire les états des lieux d'entrée et de sortie...

Les syndicats les aiment d'ailleurs tellement, les gardiens, qu'ils sont souvent très généreux avec eux et qu'ils finissent par leur verser des salaires bien supérieurs à ce qui résulterait de l'application stricte de la convention collective (les syndicats sont souvent loin de payer leurs propres collaborateurs avec autant de générosité que celle qu'ils manifestent envers les gardiens).

Par contre dans la présentation des coûts d'un gardien ces mêmes syndicats avancent souvent des chiffres minorés.

2. Les vrais chiffres

- En effet, pour persuader les copropriétaires qu'un gardien, ce n'est pas cher, nous avons droit régulièrement à des simulations. Malheureusement certaines de ces simulations nous éloignent de la réalité.

Voici la dernière simulation en date (juin 2008) faite par la FNAIM pour un gardien de « *base* » (10.000 UV , coefficient 255) :

	rémunération minimum (avenant n°70)	cotisations salariales (+/- 24%)	cotisations patronales (+/- 50%)	Coût mensuel	cotisations salariales base annuelle	cotisations patronales base annuelle	Coût annuel (s/13 mois)
Salaire de base	1 053,15	252,76	526,58	1 326,97	3 285,83	6 845,48	17 250,60
Salaire complémentaire	388,31	93,19	194,16	489,27	1 211,53	2 524,02	6 360,52
Prime tri sélectif (poubelles)	76,22	18,29	38,11	96,04	237,81	495,43	1 248,48
Coût du remplacement pendant les congés	2 655,94	637,43	1 327,97	278,87	8 286,53	17 263,61	3 346,48
Total				2 191,15€			28 206,08€

A. Ces chiffres sont d'abord INEXACTS

- Sur 2008, un gardien de base, coefficient 255, taux d'emploi 100 %, avec tri sélectif, dans une copropriété de 100 lots, reviendra, 13^e mois et charges patronales comprises, à 25.432,45 € et à 4.064,84 € pour le remplaçant, soit un total de 29.497,36 €

Précisons qu'il s'agit là d'ailleurs du MINIMUM conventionnel, sans ancienneté ni salaire complémentaire contractuel.

Précisons aussi, (ce que tous les praticiens savent), que - la plupart du temps - les syndicats établissent un contrat sur la base non de 10 000 unités de valeur (taux d'emploi de 100 %) mais de 12 500 unités de valeur, ceci pour pouvoir majorer de 25 % le salaire de départ.

Dès lors ce n'est plus 29 497 € qui est le salaire « plancher » mais... 36 800 € (environ, car tout n'est pas totalement proportionnel).

B. Ces chiffres sont ensuite très INCOMPLETS

- Ce qui nous surprend le plus est que la FNAIM oublie diverses charges, parfois lourdes, dans son chiffrage :
 - a) la taxe sur salaires : 1 784,00 € ;
 - b) la taxe pour la formation professionnelle : 162,24 € ;
 - c) la médecine du travail : 71,00 € ;

Voici notre calcul :

Libellé	de 01/2008 à 03/2008	04/2008	05/2008 et 06/2008	de 07/2008 à 11/2008	12/2008
Brut conventionnel	1 426,36 €	1 441,46 €	1 458,47 €	1 480,61 €	1 480,61 €
Tri sélectif	76,22 €	76,22 €	76,22 €	76,22 €	76,22 €
13 ^e mois					1 480,61 €
Total mensuel	1 502,58 €	1 517,68 €	1 534,69 €	1 556,83 €	3 037,44 €
Total général	4 507,74 €	1 517,68 €	3 069,38 €	7 784,15 €	3 037,44 €
Total annuel Titulaire	19 916,39 €				
Charges salariales 22,96 %	-4 572,80 €				
Avantage en nature "logement"	-1 464,23 €				
Avantages en nature complémentaires (électricité/chauffage/eau chaude)	-524,40 €				
Net à payer Titulaire	13 354,96 €				
Charges patronales 42,00%	8 364,88 €				
Réduction Loi Fillon mensuelle	-254,24 €	-249,66 €	-259,67 €	-263,42 €	0,00 €
Total Réduction Loi Fillon	-762,72 €	-249,66 €	-519,34 €	-1 317,10 €	0,00 €
Total annuel réduction Loi Fillon	-2 848,82 €				
Total charges patronales Titulaire	5 516,06 €				
Remplaçant*				2 259,92 €	602,64 €
Total salaire remplaçant	2 862,56 €				
Charges salariales 22,96 %	-657,24 €				
Net à payer Remplaçant	2 205,32 €				
Charges patronales 42,00%	1 202,28 €				

Réduction Loi Fillon				0,00 €	0,00 €
Total charges patronales Remplaçant				1 202,28 €	
Cumul salaires bruts Titulaire + Remplaçant				22 778,95 €	
Cumul des charges patronales T + R				6 718,34 €	
AGEFOS PME 0,55%				125,28 €	
Médecine du travail				71,00 €	
Taxe sur les salaires				1 784,00 €	
Total du coût pour 1 poste de gardien				31 477,57 €	

* 5 semaines : dont 4 en 08/2008 et 1 en 12/2008

Là encore, ce chiffre est valable pour 10 000 U.V ; **pour 12 500 ce sera 39 000 €.**
On est loin des 28.000 € de la FNAIM. et ce n'est pas tout.

➤ **Des « oublis » incompréhensibles et regrettables**

- En effet (et là encore nous sommes très surpris) les partisans des gardiens oublient de nombreux points dans leur calcul ;
 - ils oublient qu'il faut loger les gardiens, ce qui passe souvent par l'obligation de **louer** ou d'acheter un logement (situé obligatoirement dans la copropriété), les logements de fonction n'existant plus dans les nouveaux programmes ; noter aussi que si le logement existe, il faudra payer l'impôt foncier ;
 - ils oublient qu'il faut prendre en charges le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, le gaz des gardiens. Certes une partie de ces frais est récupérée mais il s'agit d'une récupération symbolique à travers les salaires en nature « *logement* » et complémentaires (**exemple** : pour un logement de 45 m² 1.464,23 € + 524,40 € = 1.988,63 € par an, soit unemoyenne de 165,72 €/mois ; à comparer au prix du marché locatif)
 - ils oublient que, même lorsqu'il y a des compteurs d'eau chaude les syndicats de copropriétaires doivent souvent prendre en charge l'eau chaude des gardiens, **l'eau froide étant de toute façon conventionnellement gratuite.**
 - ils oublient enfin que de nombreux syndicats de copropriétaires doivent, suite aux libéralités de certains syndic, prendre en charge la taxe d'habitation des logements de fonction alors qu'elle doit être à la charge des gardiens, excepté dans certains départements ;

Cela fait beaucoup d'oubli.

➤ **Le vrai coût des gardiens**

- Dans l'exemple de la FNAIM on arrive à un coût annuel de 28.206,08 € pour 10 000 U.V.
 1. Si l'on corrige les erreurs, on arrive à 31.477,57 € (soit + 11,60 %).

2. Si l'on rajoute les frais non visibles (électricité, chauffage, gaz, eau chaude, eau froide, petits travaux d'entretien), cela représente un minimum de 1.700,00 €. Il faut bien comprendre qu'il s'agit là de la partie située au-delà de ce qui peut être récupéré symboliquement auprès du gardien, puisqu'il faudra bien payer en plus, dans les charges générales, les vraies consommations d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau en particulier, sans compter la prise en charge quasi-systématique de toutes les réparations locatives en plus des travaux de réfection réguliers.

Ainsi on passe (pour 10.000 U.V) de 28.206,08 € à 33.177,57 € (soit + 17,63 %), soit 1 105 € par an et par logement dans le cas d'une copropriété de 30 lots **ET 1 660 € SI LA COPROPRIÉTÉ N'A QUE 20 LOTS !!**

À ceci il faut ajouter l'ancienneté (3 % tous les trois ans) et tenir compte du fait que l'on peut avoir un gardien salarié sur la base de 12 500 U.V, comme on l'a dit, et non de 10 000 U.V, ce qui est très souvent le cas.

Conclusion :

Nous sommes comme tout le monde et préférerions qu'il y ait des gardiens partout qui s'occupent de tout et de tout le monde...

Mais nous nous devons d'être réalistes, de donner les vrais chiffres, d'évoquer les **vrais** problèmes et donc de rappeler que cette solution, pour les petites copropriétés, est devenue trop chère et parfois trop complexe, n'en déplaît aux syndicats et que ce ne sont pas quelques déductions fiscales de plus qui résoudront les problèmes.

Il faut ainsi être prudent si l'on ne veut pas créer de nouveaux problèmes, sachant que tout ce qui est consacré aux charges courantes ne le sera pas pour les gros travaux et qu'il faut éviter, par ailleurs, de mélanger les fonctions sous une même casquette.

Annexe : Société QUADRIMMO ou : un « trafic » de loges ?

[Cet article est sur notre site Internet depuis le 3 octobre 2007 et n'a donné lieu à aucun démenti]

On nous signale à nouveau un drôle de problème que connaissent beaucoup de copropriétaires des immeubles neufs ou d'immeubles vendus à la découpe.

Dans le présent signalement, cependant, on croit percevoir un système particulièrement inquiétant.

1. Un système connu

Le système est pratiqué couramment et peut se décrire ainsi :

- Un promoteur ou « *vendeur* » à la découpe vend un ensemble immobilier **avec une loge de gardien** (et, dans le cas de vente à la découpe, avec souvent un gardien **déjà** dedans).
- La loge cependant est dans ce cas, non pas une partie commune, mais une partie privative qui reste propriété du promoteur ou du vendeur.
- Celui-ci prévoit dans le règlement de copropriété :
 - Soit que la copropriété devra racheter le lot !
 - Soit qu'elle devra le prendre en location au prix fixé par le propriétaire !!!

Comme on le voit une drôle de pratique qui fait des copropriétaires de vrais otages.

2. La société QUADRIMMO fait mieux

L'affaire qui nous est rapportée est encore plus singulière. Contentons-nous de rapporter les faits tels qu'ils sont présentés dans un mail reçu par l'ARC.

- *« Nous sommes dans le cas d'un immeuble neuf construit à Paris.*
- *Le syndic nommé par le promoteur est TRADITION PIERRE (Monsieur DEL ARTA).*
- *La société propriétaire de la loge est la société QUADRIMMO, spécialisée semble-t-il dans ce genre d'acquisition (les loges).*
- *La société impose un loyer de 800 euros par mois pour un contrat de 3 ans .:*
- *Le conseil syndical - pour garantir l'avenir - demande à ce qu'un bail de 15 ans soit consenti (pour éviter les mauvaises surprises, par exemple l'obligation d'avoir à acheter le logement).*
- *La société QUADRIMMO a accepté, mais, veut un loyer de 1 200 euros !!!*
- *Le conseil syndical est indigné, creuse le problème et s'aperçoit que le syndic mis en place par le promoteur (M. DEL ARTA) est un des six associés fondateurs de la société QUADRIMMO ».*

Ça vous laisse rêveur... Nous aussi.