Image not found or type unknown

Gardien travaux qui paye

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **12:45**

Bonjour,

Cas assez specifique :) j’espere que vous pourrez m’aider car personne n’arrive à me repondre clairement et j’ai les deux son de cloche.

Je suis proprietaire d’une loge de gardien que je loue au syndicat de copropriete directement (logement comprenant salon cuisine et 2 chambres), via le syndic.

il s’agit d’un logement que j’ai acheté neuf sur plan il ya plusieurs années, residence de standing en centre ville.

Le gardien demande à ce que son appartement soit rafraichie (coup de peinture integral, dalle de sol etc), et d’apres la loi c’est tous les 5 ans car c’est son logement de fonction.

Ma question est la suivante ???? :
La loi précise que c’est à l’employeur (donc au SDC) de payer les frais de remise en etat/rafraichissement mais en même temps c’est moi le proprietaire…

Le syndic est un peu perdu (ou fait expres de l’etre) car d’habitude la loge appartient à l’ensemble de la copro donc la question ne se pose pas.

Je comprends que les coproprietaires rechignent à payer la remise en etat mais en même temps ca m’ennnuie de devoir repayer une remise en etat complete tous les 5/7ans (devis à 6000€ que m’a envoyé le syndic) d’autant que le bien se degrade plus vite du fait du gardien (stockage de colis contre les murs, entrée/sortie toute la journée etc…) et surtout je ne suis pas l’employeur.

Ps: dans le bail signé avec le syndic à l’époque rien n’apparait concernant ce sujet.

je n'arrive pas à savoir quels travaux sont à la charge de qui dans mon cas (excepté l'entretien courant au locataire)

Merci de m’avoir lu

Par **Pierrepauljean**, le **30/08/2022** à **13:00**

bonjour

vous avez posé la même question sur un autre forum...et vous avez obtenu toutes les réponses

Par **Visiteur**, le **30/08/2022** à **13:02**

Bonjour,

Votre bail est un bail commercial. Vous n'êtes donc tenu à aucun travaux. C'est le locataire (= le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic) qui doit payer ces travaux de rafraichissement régulier de ce logement de fonction.

https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32336

Evidemment vous en payerez quand même une part dans la répartition des charges.

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **14:26**

Merci à tous pour votre reponse.
Effectivement j'ai posé la question sur un autre forum afin d'avoir des avis.
Mon cas servira surement à quelqu'un d'autre.
Bonne journée à tous

Par **Pierrepauljean**, le **30/08/2022** à **15:01**

@ suprimé : on ne connait pas la nature du bail

et rocco mélange syndic, syndicat des copropriétaires, conseil syndical....

Par **Visiteur**, le **30/08/2022** à **15:12**

@Pierrepauljean

Quelques imprécisions dans le message permettent de comprendre le problème.

Il doit s'agir d'un bail civil ou d'un bail commercial, et dont les parties sont le copropriétaire

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

bailleur et le Syndicat de Copropriété représenté par le syndic.

En tout pas certainement pas soumis à la loi de 89.

Je maintiens que les rafraichissements de cette loge incombent à l'employeur = le SDC.

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **15:18**

Il s’agit d’un bail civil rédigé entre le syndic et moi (et non pas commercial)
Il s’agit du lieu d’habitation du gardien ainsi que sa loge

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **15:19**

@supprimé
Oui c’est tout à fait ça :)

Par **Visiteur**, le **30/08/2022** à **15:40**

C'est donc bien le code civil qui déterminera qui paye les travaux.

Je recommande cc 605 et 606

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **15:45**

Donc article 605 qui commence par « les grosses reparations demeurent a la charge du proprietaire » outch

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **17:39**

j’ai le bail sous les yeux, il s’agit d’un bail d’habitation entre bailleur et le locataire à savoir le SDC representé par le syndic

Il est cependant indiqué en gras: les parties entendent soumettre le present bail à la loi du 6 juillet 89, bien que cette loi ne lui soit pas de plein droit applicable en raison d’une part de la qualité du locataire et d’autre part de la destination des locaux loués destinés a loger le concierge de l’immeuble.
Il est precisé que le present logement est mis a la disposition du concierge par la copropriete

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

uniquement pendant la duree du contrat de travail, en raison de ses fonctions et pouvant faciliter l'exercice.
L'occupation constitue donc un avantage accessoire au contrat de travail et l'occupation des locaux devra cesser en meme temps que le contrat »

C'est une bonne ou mauvaise nouvelle ?

Par **Visiteur**, le **30/08/2022** à **17:53**

Non ce bail ne peut pas être soumis à la loi de 89.

1/ Le bailleur c'est vous mais le locataire est le syndicat de copropriété : et donc il ne peut pas avoir de résidence principale !

2/ Le syndicat de copropriété met à disposition du gardien ce logement DE FONCTION, et d'ailleurs le syndic doit lui déduire des avantages en nature de sa paye. Le gardien n'est pas locataire en loi de 89 non plus.

Lisez bien l'article 605 MAIS aussi le 606 !

[quote]
Article 606
Version en vigueur depuis le 09 février 1804
Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

[/quote]

[quote]
Les **grosses réparations** sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

[/quote]

Donc la peinture n'est pas à votre charge. Point final.

Et si le syndic insiste, voyez un avocat.

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **18:10**

Je comprends votre raisonnement, mais sur le bail il est indiqué « les parties entendent

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

soumettre ce bail à la loi de 89 bien que cette loi ne lui soit pas applicable »
Ne faut t'il pas comprendre ca comme une derogation justement ?
Du style en temps normal la loi de 89 n'est pas applicable ok, mais dans ce bail on l'applique d'un commun accord ?
Je ne vois pas l'interet du syndic d'avoir inscrit ca en gros et gras sur la 1ere page du bail.

Par **janus2fr**, le **30/08/2022** à **19:04**

Bonjour,

Non, la loi 89-462 est d'ordre public, cela signifie que l'on ne peut pas y déroger par convention ou contrat. Cette loi ne s'applique qu'à la résidence principale du locataire, ici le locataire est le syndicat, le syndicat n'a pas de résidence principale, donc le bail ne peut pas répondre à la loi 89-462.

Par **Visiteur**, le **30/08/2022** à **19:20**

[quote]
Je ne vois pas l'interet du syndic d'avoir inscrit ca en gros et gras sur la 1ere page du bail.

[/quote]
Moi non plus. A part prouver son incompétence ?

Par **Rocco93370**, le **30/08/2022** à **21:19**

Bon le sujet semble clos, j'ai envoyé un courrier au syndic en ce sens.
On verra la reaction et si ca doit finir au tribunal qu'il en soit ainsi…

Merci enormement de votre temps et de votre analyse à tous !

Par **Pierrepauljean**, le **30/08/2022** à **21:26**

c'est le propriétaire qui a décidé de proposer ce bail loi 89

Par **Visiteur**, le **30/08/2022** à **22:41**

??? Peu importe celui qui l'a proposé, c'est inapplicable. Donc inutile d'épiloguer.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Rocco93370**, le **31/08/2022** à **14:34**

@pierrepauljean
Non c’est le syndic qui a redigé le bail ainsi

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés