



Présence d'un chien de garde dans une loge

Par Ceshina

Bonjour,

Je fait partie du conseil syndical d'une résidence et nous sommes face à un problème entre le régisseur de la résidence et la société de surveillance pour les raisons suivantes:

1/ A cause de chiens et des punaises de lit, le régisseur s'est mis d'abord en maladie pendant trois mois en été 2023 (pour allergie) puis il a exercé son droit de retrait (quelques jours en septembre 2023) à cause de punaises de lit dans sa loge à l'entrée de la résidence.

Nous avons donc loué un ALGECO et une place de parking pendant quelques mois.

2/ Pour des raisons financières et des problèmes de place de parking à l'entrée de la Résidence, nous avons décidé de ne plus louer l'ALGECO pour le vigile de garde le soir, la nuit et le week- end car nous avons fait désinsectiser à plusieurs reprises la loge de l'entrée.

Nous avons donc décidé de réintégrer le vigile le soir dans la loge.

3/ Le régisseur semble accepter la présence du vigile mais absolument pas le chien.

La question est donc de savoir si on peut obliger le régisseur à accepter la présence du chien le soir et la nuit lorsqu'il n'est pas là ?

Le vigile s'engage à nettoyer tous les soirs.

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les punaises de lit ne sont pas causées par les chiens.

Toutefois si votre régisseur est allergique aux chiens, un simple nettoyage ne suffira pas.

L'employeur (= le syndicat) doit veiller à la santé et la sécurité de ses employés.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2210]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2210[ur]

Il faudra donc trouver une autre solution pour installer le vigile et son chien.

Mais votre syndic devrait savoir tout ça, non ?

Par janus2

Bonjour,

Question, c'est quoi un régisseur dans une copropriété ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans les grandes copropriétés employant plusieurs salariés, celui qui est investi de la responsabilité d'encadrer l'équipe reçoit usuellement l'appellation de régisseur. Son niveau d'emploi est normalement celui d'agent de maîtrise.

Par janus2

Au moins j' ai appris quelque chose..

Par Isadore

Bonjour,

Si cette loge n'est pas le domicile du régisseur mais simplement son lieu de travail, le syndicat peut en disposer à sa guise. Il est donc possible de laisser le chien y accéder.

Cependant vous avez l'obligation de veiller à la santé de votre salarié. Avant que celui-ci ne réintègre les lieux, il faudra à chaque fois s'assurer que tout risque de réaction allergique a été écarté.

Pour avoir des personnes sévèrement allergiques aux poils d'animaux dans mon entourage, je sais que faire le ménage peut suffire à condition que ce soit très soigneux : il faut aspirer toute la surface de la pièce avec un aspirateur assez puissant pour éliminer tous les poils, en incluant les meubles (qui doivent parfois être démontés), et nettoyer toutes les surfaces avec un produit adapté. Pour une simple chambre, il peut y en avoir pour deux ou trois heures de nettoyage consciencieux.

Ca pourrait vous coûter plus cher que la location de l'Algeco.

Par Ceshina

Bonjour

Un grand merci pour vos réponses précieuses !

J'en ai fait part à la présidente du CS qui m'avait posé la question.

Concernant les horaires, elle m'a dit qu'elle me les enverra demain car ceux-ci ont changé à la demande du régisseur.

J'en profite pour vous demander si dans le genre de situation, le syndic peut demander au régisseur un certificat du médecin attestant qu'il a bien des allergies liées au poils de chiens?

Je vous remercie par avance !

Par yapasdequoi

C'est la médecine du travail qui doit intervenir dans un tel cas pour donner les directives concernant la santé au travail des employés.

Il est possible que cette allergie soit un prétexte pour cacher un autre souci. L'utilisation partagée du local est parfois difficile.

Qu'y a-t-il d'autre dans cette loge ?

Par Isadore

Bonjour,

En effet, vous ne pouvez pas demander de certificat au salarié ; le détail de ses problèmes de santé ne vous regardent pas. En revanche vous pouvez l'envoyer chez le médecin du travail pour savoir s'il est apte ou non à travailler dans un local où il y a eu un chien, et si oui sous quelles conditions.

Par Ceshina

Je vous remercie ! Je vais parler de la médecine du travail au CS.

Les heures prévues au contrat du régisseur sont : 8h-12h et 14h-18h soit 8h/ jour

Mais aujourd'hui il fait 8h-12h et 13h30- 16h30 soit 7h/ jour. Je ne sais pas si un avenant au contrat à été fait. D'où l'inquiétude qu'il ait un problème pendant les heures de travail.

Par yapasdequoi

Vous n'exprimez pas clairement vos inquiétudes.

Précisez !

C'est le syndic qui est responsable du contrat de travail, pas le CS...

Par Ceshina

J'ai reçu l'avenant, les horaires du régisseur sont du lundi au vendredi de 8h00 à 12h30 et de 13h00 à 16h30.

J'ai demandé les horaires de présence du vigile.

Aux dernières nouvelles, le régisseur se plaint de la saleté dans le local. C'est un local de travail avec un bureau et des sanitaires.

Il y a de nombreux problèmes, mais le problème principal est cette histoire de chien et d'allergie. C'est un résidence avec beaucoup de difficultés cumulées depuis des années, un véritable trou financier, il est donc nécessaire de ne pas faire des dépenses inutiles.

Par yapasdequoi

Le syndic doit rencontrer ses salariés pour faire le point.

Si le local partagé est sale, le salarié peut exiger un ménage régulier. On est loin d'une allergie aux chiens ...

Lorsque le régisseur est seul à occuper ce local est-ce que le ménage est à sa charge ? est-ce que quelqu'un (le syndic ?) est venu constater ?

Qu'entendez-vous par "dépenses inutiles" ?

Le syndicAT est responsable de la santé de ses employés et de la salubrité des locaux. Le syndic doit prendre les mesures qui s'imposent. Parfois il est plus couteux de payer un employé en arrêt maladie + son remplaçant que de mettre un local propre à disposition.

Par Ceshina

Mercredi nous faisons une visite sur la copropriété, je pourrai évoquer ce que vous m'avez expliqué et en parler plus facilement avec eux.

En tout cas un grand merci pour votre aide !

Par yapasdequoi

Vous faites la visite avec le syndic ? Les relations avec les employés doivent passer exclusivement par lui. Visiter sans lui serait une perte de temps.

N'hésitez pas à le mettre devant ses responsabilités.
Il ne peut pas se "cacher" derrière le CS pour traiter les difficultés avec les employés.

Par Ceshina

Je me suis trompée, mercredi c'est une réunion en visio...
Ça nous permettra de pouvoir échanger plus facilement avec les membres du CS sur cette question parmi les nombreux problèmes puisque cette résidence fait l'objet d'un plan de sauvegarde.

En tout cas, un grand merci pour votre aide précieuse !

Par yapasdequoi

A chaque message vous rajoutez une info cruciale !
On est loin d'un problème d'allergies ..

C'est quoi ce "plan de sauvegarde" ? un administrateur judiciaire ? trop d'impayés ?
Mais ceci ne vous exonère pas de respecter le code du travail (santé et salubrité des locaux)

Par Ceshina

C'est une grande résidence qui a été mal gérée pendant des années ce qui a généré une multitude de problèmes (impayés, squat, insalubrité,.....)

Bref, je ne vais pas entrer dans les détails ce serait sans fin... Je viens d'entrer comme suppléante dans le CS afin d'apporter ma petite pierre à l'édifice, mais il y a tellement d'informations que je découvre et j'apprends petit à petit au milieu des dinosaures du CS....

Par yapasdequoi

Attention à ne pas trop charger votre barque !

Le CS n'a aucune responsabilité dans cette situation et le syndic semble assez "mou"...

Ou alors vous avez un administrateur judiciaire ? C'est à lui de proposer les solutions et à l'AG de voter les décisions.

Il faut vous former et au moins prendre connaissance des textes de loi.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

De plus il est TRES important de ne pas vous immiscer dans la gestion du personnel qui semble assez conflictuelle. Une maladresse peut vous envoyer aux prud'hommes....

Par Ceshina

Je vous remercie pour ces textes.

J'apprends, je me forme et pour cela j'essaie de trouver des réponses aux questions que je me pose mais je laisse le syndic faire