

Brochure n° 3090

Convention collective nationale

IDCC : 1527. – IMMOBILIER
(Administrateurs de biens,
sociétés immobilières, agents immobiliers, etc.)

■ *Journal officiel* du 14 juin 2007

**Arrêté du 5 juin 2007 portant extension d'avenants
à la convention collective nationale de l'immobilier (n° 1527)**

NOR : MTST0755834A

Le ministre du travail, des relations sociales et de la solidarité,

Vu le code du travail, notamment ses articles L. 133-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du 24 février 1989 et les arrêtés successifs, notamment l'arrêté du 9 février 2007, portant extension de la convention collective nationale des cabinets d'administrateurs de biens et des sociétés immobilières, mise à jour au 9 septembre 1988, et des textes la modifiant ou la complétant, notamment l'avenant n° 3 du 27 octobre 1989 la transformant en convention collective nationale de l'immobilier ;

Vu l'avenant n° 31 du 15 juin 2006, relatif à un nouveau statut de négociateur immobilier, à la convention collective nationale susvisée ;

Vu l'avenant n° 32 du 15 juin 2006, relatif à la fixation de nouvelles modalités de détermination des salaires minima et de leur revalorisation, à la convention collective nationale susvisée ;

Vu l'avenant n° 34 du 15 juin 2006, relatif aux salaires minima et au bonus exceptionnel de 1 000 €, à la convention collective nationale susvisée ;

Vu la demande d'extension présentée par les organisations signataires ;

Vu les avis publiés au *Journal officiel* du 25 novembre 2006 ;

Vu les avis recueillis au cours de l'enquête ;

Vu l'avis motivé de la Commission nationale de la négociation collective (sous-commission des conventions et accords), rendu en séance du 25 mai 2007,

Article 1^{er}

Sont rendues obligatoires, pour tous les employeurs et tous les salariés compris dans le champ d'application de la convention collective nationale de l'immobilier, modifié par l'avenant n° 3 du 27 octobre 1989, tel qu'étendu par l'arrêté du 20 avril 1990, et par l'avenant n° 26 du 22 mars 2004, les dispositions de :

- l'avenant n° 31 du 15 juin 2006, relatif à un nouveau statut de négociateur immobilier, à la convention collective nationale susvisée.

Le quatrième alinéa du préambule est étendu sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 133-12 du code du travail, telles qu'interprétées par le Conseil d'Etat (CE, sect. 17-01-1986, « Fédération nationale des agents immobiliers, mandataires en vente de fonds de commerce et autres »). En effet, si cet arrêt annule partiellement l'arrêté ministériel portant élargissement de l'accord national interprofessionnel (ANI) du 3 octobre 1975 relatif aux voyageurs, représentants, placiers (VRP) en tant qu'il s'applique aux agents immobiliers et aux mandataires en vente de fonds de commerce, l'ANI demeure applicable aux autres catégories de VRP entrant dans le champ d'application de la convention collective nationale de l'immobilier.

L'article 4 (Rémunération minimum des négociateurs non cadres) est étendu sous réserve de l'application des dispositions de l'article 5, relatives à la rémunération minimale des VRP, de l'ANI du 3 octobre 1975 relatif aux VRP.

Le dernier alinéa de l'article 8 (Préavis) est étendu sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 751-5 du code du travail, telles qu'interprétées par la jurisprudence (Cass. soc., 4 juin 1987, n° 84-43.954), aux termes desquelles, en aucun cas, ni un contrat de travail ni un accord collectif ne peuvent prévoir un préavis de démission plus long, ce qui serait le cas en l'espèce pour l'ensemble des VRP ayant le statut de cadre et moins de deux ans d'ancienneté (trois mois de préavis). En effet, tant l'article L. 751-5 du code du travail que l'article 12 de l'ANI de 1975 susmentionné prévoient un préavis de démission d'un mois pour les VRP ayant un an d'ancienneté et de deux mois pour une ancienneté de deux ans.

L'article 9 (Clause de non-concurrence) est étendu sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 121-1 du code du travail, telles qu'interprétées par la jurisprudence (Cass. soc. 10 juillet 2002, arrêt n° 2725 et Cass. soc. 4 décembre 1990, arrêt n° 4591). Ainsi, une clause de non-concurrence n'est licite qu'aux conditions cumulatives qu'elle soit indispensable à la protection des intérêts légitimes de l'entreprise, limitée dans le temps et dans l'espace, qu'elle tienne compte des spécificités de l'emploi du salarié et prévoient le versement d'une contrepartie financière. La clause doit être restreinte à un secteur d'activité déterminé afin que le salarié conserve la possibilité d'exercer des activités correspondant à sa formation, ses connaissances et à son expérience professionnelle ;

- l'avenant n° 32 du 15 juin 2006, relatif à la fixation de nouvelles modalités de détermination des salaires minima et de leur revalorisation, à la convention collective nationale susvisée.

Le premier paragraphe de l'article 10 (Modification de l'article 32 de la convention. – Préavis contrat à durée indéterminée) est étendu sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 751-5 du code du travail, telles qu'interprétées par la jurisprudence (Cass. soc., 4 juin 1987, n° 84-43.954), aux termes desquelles, en aucun cas, ni un contrat de travail ni un accord collectif ne peuvent prévoir un préavis de démission plus long, ce qui serait le cas en l'espèce pour l'ensemble des VRP ayant le statut de cadre et moins de deux ans d'ancienneté (trois mois de préavis). En effet, tant l'article L. 751-5 du code du travail que l'article 12 de l'ANI de 1975 susmentionné prévoient un préavis de démission d'un mois pour les VRP ayant un an d'ancienneté et de deux mois pour une ancienneté de deux ans.

L'article 12 (Modification de l'article 34 de la convention. – Départ en retraite) est étendu sous réserve de l'application des dispositions de l'antépénultième alinéa de l'article L. 122-14-13 du code du travail, telles que modifiées par la loi n° 2006-1640 du 21 décembre 2006 de financement de la sécurité sociale pour 2007.

Le paragraphe 37-2 de l'article 15 (Modification de l'article 37 de la convention. – Salaire minimum brut annuel, salaire minimum brut mensuel, salaire global brut annuel contractuel, salaire global brut mensuel contractuel) est étendu sous réserve de l'application des dispositions du premier alinéa de l'article L. 144-2 du code du travail ;

- l'avenant n° 34 du 15 juin 2006, relatif aux salaires minima et au bonus exceptionnel de 1000 €, à la convention collective nationale susvisée, à l'exclusion de l'article 2, comme étant contraire aux dispositions de l'article 17 de la loi n° 2005-1579 du 19 décembre 2005 de financement de la sécurité sociale pour 2006.

Article 2

L'extension des effets et sanctions des avenants susvisés est faite à dater de la publication du présent arrêté pour la durée restant à courir et aux conditions prévues par lesdits avenants.

Article 3

Le directeur général du travail est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 5 juin 2007.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général du travail,
J.-D. COMBREXELLE

Nota. – Les textes des avenants susvisés ont été publiés au *Bulletin officiel* du ministère, fascicule conventions collectives n° 2006/40, disponible à la Direction des Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15, au prix de 7,61 €.