

Brochure n° 3090

Convention collective nationale

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

AVENANT N° 45 DU 23 JUIN 2009
RELATIF À LA COMMISSION D'INTERPRÉTATION DU 17 MARS 2009

NOR : ASET0950988M

IDCC : 1527

La commission d'interprétation de la convention collective nationale de l'immobilier a été saisie concernant les articles 10 et 11 de l'avenant n° 31 du 15 juin 2006 relatif au nouveau statut du négociateur immobilier, les articles 21.1 et 38 de la convention collective nationale de l'immobilier, ainsi que la détermination du calcul du niveau E1 de la grille de classification (annexe I).

La commission s'est réunie le 17 mars 2009 et a rendu les avis suivants :

Article 1^{er}

*Date d'entrée en vigueur de l'article 11
de l'avenant n° 31*

L'avenant n° 31 du 15 juin 2006 a été étendu par l'arrêté du 5 juin 2007 paru au *Journal officiel* du 14 juin 2007. Il est donc applicable depuis le 1^{er} juillet 2007.

En conséquence, tous les contrats conclus depuis le 1^{er} juillet 2007 sont soumis aux dispositions de l'avenant n° 31 du 15 juin 2006.

Pour les négociateurs dont le contrat de travail était en cours au jour de l'extension de l'avenant n° 31, ils ont été soumis de plein droit à l'ensemble des dispositions de l'avenant n° 31 à compter du 1^{er} janvier 2008, conformément à l'article 11 de ce texte.

Article 2

Article 10 de l'avenant n° 31 détermination du droit de suite

Le négociateur immobilier, VRP ou non, bénéficie d'un droit de suite concernant les commissions qu'il aurait perçues dans le cas où le contrat de travail n'aurait pas expiré, sous les deux conditions cumulatives suivantes :

- ces affaires devront être la suite et la conséquence du travail effectué par lui pendant l'exécution de son contrat de travail ;
- ces affaires devront avoir été réalisées dans la durée du droit de suite, étant entendu que celui-ci ne saurait porter sur des affaires pour lesquelles l'employeur lui-même n'aurait pas effectivement perçu les honoraires correspondants.

Postérieurement à la cessation du contrat de travail, les avances sur commission n'ont plus lieu d'être versées et *a fortiori* ne pourront être déduites du droit de suite éventuellement acquis.

Toutefois, lorsque, au moment de son départ, le salarié a un débit relatif à des avances sur commission antérieures à son départ (solde débiteur dont le contrat de travail stipule la récupération), l'employeur peut déduire cette somme au moment du paiement des commissions versées dans le cadre du droit de suite.

Article 3

Précisions sur le mode de calcul du 13^e mois

Les salariés à temps complet ou partiel reçoivent en fin d'année un supplément de salaire, dit 13^e mois, égal à 1 mois de salaire global brut mensuel contractuel.

Il est acquis au prorata du temps de présence dans l'année et réglé sur la base du salaire de décembre.

Pour ce qui est des salariés classés au niveau E1, il s'agit donc de doubler le salaire sur la base du mois de décembre.

Si, conformément au dernier paragraphe de l'article 38 de la convention, le contrat de travail stipule l'inclusion du 13^e mois, le salarié devra durant l'année civile percevoir une rémunération au moins égale :

- au salaire minimum brut annuel correspondant à son niveau ;
- ou pour les salariés relevant du statut de négociateur immobilier (avenant n° 31) à 13 fois le salaire minimum brut mensuel.

Etant précisé qu'en cas de variation du salaire minimum brut mensuel en cours d'année il faudra appliquer un prorata en fonction des périodes où chaque salaire minimum était en vigueur.

En 2008, le salaire minimum brut mensuel des négociateurs immobiliers VRP qui s'élevait à 950 € au 1^{er} janvier et a été porté à 1 300 € au 1^{er} juillet 2008. Au titre de cette année le négociateur doit avoir perçu 14 625 €, soit $(950 \text{ €} \times 6) / 12 \times 13 + (1\,300 \text{ €} \times 6) / 12 \times 13$, soit $6\,175 + 8\,450 = 14\,625 \text{ €}$.

Article 4

Précisions sur le mode de détermination du salaire minimum brut annuel du niveau E1

Le salaire minimum brut annuel du niveau E1 de la grille de classification est défini selon la proratisation des différents SMIC applicables sur l'année.

Pour exemple, en 2008 :

- SMIC au 1^{er} juillet 2007 : 8,77 € par heure, soit 1 280,07 € par mois ;
- SMIC au 1^{er} mai 2008 : 8,63 € par heure, soit 1 308,88 € par mois ;
- SMIC au 1^{er} juillet 2008 : 8,71 € par heure, soit 1 321,02 € par mois.

Concernant le niveau E1 de la grille de classification :

- du 1^{er} janvier 2008 au 30 avril 2008 : 5 120,28 € ;
- du 1^{er} mai 2008 au 30 juin 2008 : 2 617,76 € ;
- du 1^{er} juillet 2008 au 31 décembre 2008 : 7 926,12 €.

Soit 15 664,16 € sur 12 mois et 16 969,50 € sur 13 mois.

L'avenant n° 39 du 2 juin 2008 fixe le premier niveau à 17 016 €.

Article 5

Précisions sur l'application de l'article 21.1 concernant les jours fériés

Avenant n° 26 du 22 mars 2004 portant actualisation de la convention collective nationale de l'immobilier prévoit dans son article 21.1 :

« Les jours fériés sont les 11 fêtes légales visées à l'article L. 222-1 du code du travail : 1^{er} Mai, 1^{er} janvier, lundi de Pâques, 8 Mai, Ascension, lundi de Pentecôte, 14 Juillet, Assomption, Toussaint, 11 Novembre et Noël. »

Conformément à l'ancien article 21.1 de la convention collective nationale de l'immobilier et aux usages dans la branche, les partenaires sociaux réaffirment le caractère chômé et rémunéré des 11 fêtes légales visées à l'article L. 3133-1 du code du travail.

Article 6

Les parties signataires conviennent de demander l'extension dans les meilleurs délais du présent avenant.

Fait à Paris, le 23 juin 2009.

Suivent les signatures des organisations ci-après :

Organisations patronales :

UNIS ;
FNAIM ;
FSIF ;
SNPI.

Syndicats de salariés :

SNUHAB CGC ;
CSFV CFTC ;
FEC FO ;
CGT.