

CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DES  
GARDIENS, CONCIERGES ET EMPLOYÉS  
D'IMMEUBLES (RÉÉCRITE PAR L'AVENANT N° 74  
DU 27 AVRIL 2009 PORTANT MODIFICATION DE  
LA CONVENTION)

IDCC 1043

Brochure 3144

TEXTE INTÉGRAL

06/03/2023







Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention)	1
<b>Chapitre Ier : Dispositions générales</b>	1
<b>Chapitre II : Exercice du droit syndical et représentation du personnel. - Commissions</b>	2
<b>Chapitre III : Conclusion et rupture du contrat de travail</b>	3
<b>Chapitre IV : Durée et conditions de travail. - Attribution d'un logement de fonction accessoire au contrat de travail. - Classification des emplois</b>	4
<b>Chapitre V : Classification des emplois, rémunération du travail, salaires en nature</b>	5
<b>Chapitre VI : Congés et maladie</b>	8
<b>Textes Attachés</b>	10
Annexe I. Définition et évaluation des tâches en unités de valeur pour le personnel visé à l'article 18, paragraphe B.1	10
Définition et évaluation des tâches en unités de valeur pour le personnel visé à l'article 18, paragraphe B, de la présente convention	10
Annexe au contrat de travail. Modèle 2	11
Annexe II. Valeur du point. Evaluation du salaire en nature	13
Annexe III. Dispositions transitoires	13
Dispositions transitoires	13
Conclusion des avenants locaux, départementaux ou régionaux	13
Avantages acquis	13
Date d'effet de la convention	14
Employeurs engagés par l'UNPI le 1er octobre 1980	14
Employeurs appliquant la convention à la date d'effet de l'extension	14
Application des dispositions prises par avenant n° 11 du 21 juin 1984	14
Élargissement aux sociétés d'économie mixte de la convention	14
Généralisation de l'adhésion à la CRIP	14
Indemnisation des salariés d'entreprises relevant de la présente convention appelés à représenter une organisation syndicale (art. L. 132-17 du code du travail)	15
Démarches administratives	15
Annexe IV. Règlement intérieur (Avenant n° 33 du 29 juin 1995)	15
Annexe V. Accord du 14 juin 1973 relatif à la retraite complémentaire par répartition des salariés des immeubles et ensembles immobiliers	16
Catégories de personnel assujetties	16
Champ d'application	16
Territorialité	16
Régime de retraite	16
Taux de cotisation	16
Répartition des cotisations	16
Assiette de cotisation	16
Affiliation des salariés	16
Prise en charge des services passés	16
Commission paritaire	17
Agrément	17
Annexe VI. Protocole d'accord Prévoyance du 1er avril 1981	17
Protocole d'accord UNPI-CRI-Prévoyance du 1er avril 1981	17
Annexe VII. Avenant n° 66 du 27 juin 2006 (1) relatif à la formation professionnelle	18
Titre Ier : Formation professionnelle	18
Préambule	18
Plan de formation	18
Droit individuel à la formation (DIF)	19
Congé individuel de formation (CIF)	19
Contrats de professionnalisation	20
Périodes de professionnalisation	20
Contributions	20
Répartition de la contribution professionnalisation	21
Observatoire prospectif des métiers et des qualifications	21
Extension	21
Avenants départementaux ou régionaux - Région parisienne	21
REGION PARISIENNE	21
Champ d'application	21
Article complétant l'article 10 de la convention	21
Commission paritaire de conciliation	21
Avenant n° 1 du 26 novembre 1981 (Alpes-Maritimes)	21
Commission paritaire	21
Suppression de l'aide bénévole du conjoint	22
Repos hebdomadaire des jours fériés	22
Définition des tâches	22
Taxe d'habitation	22
Avenant n° 2 du 30 mai 1983 (Alpes-Maritimes)	22
Conditions générales de travail	22
Prime d'ancienneté	22
Remboursement de frais	22
Litiges	22
Avenant n° 1 du 18 janvier 1985 (Loire-Atlantique)	22
Avenant n° 2 du 28 février 1985 (Loire-Atlantique)	23
Règlement intérieur	23
Protection des salariés	23
Crédit d'heures	23
Dispositions particulières aux stations balnéaires de la Loire-Atlantique	23

Débouchage des vide-ordures	23
Extension	23
Annexe à l'avenant n° 2 du 28 février 1985 - Règlement intérieur de la commission départementale paritaire de la Loire-Atlantique	24
Règlement intérieur de la commission départementale paritaire de la Loire-Atlantique	24
Objet de la commission	24
Fonctionnement de la commission	24
Composition de la commission	24
Méthode de travail	24
Modification du règlement intérieur	24
Avenant n° 1 du 10 juin 1983 relatif à l'institution d'une commission départementale paritaire de conciliation (Loiret)	24
Avenant du 18 novembre 1981 (Rhône)	24
Avenant intervenu dans le cadre de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles du 11 décembre 1979	24
Champ d'application	24
Commission paritaire de conciliation	24
Rupture du contrat de travail	25
Absence pour recherche d'emploi	25
Conditions générales de travail	25
Congés payés	25
Remplacement du salarié logé et gratification annuelle	25
Congés pour événements personnels	25
Suspension du contrat de travail, maladie, accidents du travail	25
Indemnité de grève des éboueurs	26
Fournitures (voir exclusion figurant dans l'arrêté du 4 juin 1982)	26
Taxe d'habitation	26
Avenant du 3 mars 1982 (Savoie)	26
(Annexe au chapitre II de la CCN)	26
(Annexe à l'article 10 de la CCN)	26
(Annexe à l'article 11 de la CCN)	26
(Annexe à l'article 14, § 1, de la CCN)	26
(Annexe à l'article 18 de la CCN)	27
(Annexe à l'article 19 de la CCN)	27
(Annexe à l'article 22, § 1, de la CCN)	27
(Annexe à l'article 22, § 2, de la CCN)	27
(Annexe à l'article 23 de la CCN)	27
(Annexe à l'article 24 de la CCN)	27
(Annexe à l'article 26 de la CCN)	27
(Annexe à l'article 26, § a, de la CCN)	27
(Annexe à l'article 28 de la CCN)	27
(Annexe au § 4 de l'annexe I à la CCN)	27
(Annexe à l'article 2 de l'annexe III de la CCN)	27
Avenant du 24 mars 1982 (Var)	27
Dispositions de la convention collective particulières au département du Var	27
Avenant du 3 mai 1984 portant application de l'article 2, dernier alinéa, de la convention collective nationale relatif au maintien des avantages collectivement acquis (Var)	28
Dispositions de la convention collective particulières au département du Var	28
Dispositions législatives et réglementaires - Mensualisation et procédures conventionnelles	28
Texte de la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978, article 1er.	29
Dispositions législatives et réglementaires - Mensualisation et procédures conventionnelles	29
Accord national interprofessionnel du 10 décembre 1977 sur la mensualisation	29
Annexe à l'article 1er de la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978	29
Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur	29
Arrêté du 31 mai 1978 JONC 11 juillet 1978.	30
Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur - Annexe 1	30
Programme de stage de chef d'équipe de sécurité d'immeuble de grande hauteur	30
Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur - Annexe 2	31
Programme de stage d'agents de sécurité d'immeuble de grande hauteur	31
Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur - Annexe 3	31
Aptitude physique	31
Décision du 22 juin 1989 du Conseil d'administration CRIP	31
Mise à jour de la décision du 22 juin 1989 sur l'attribution d'une allocation de départ en retraite	31
Accord du 26 janvier 1993 (Alpes-Maritimes) relatif au statut des représentants des salariés siégeant aux commissions mixtes paritaires	32
Accord du 12 janvier 1995 relatif à diverses clauses (Alpes-Maritimes)	32
Prime d'ancienneté	32
Taxe d'habitation	32
Commission paritaire	32
Salaires	32
Accord du 16 février 1995 relatif à diverses clauses (Loire-Atlantique)	32
Avenant n° 50 du 16 juin 2000 relatif à la prime mensuelle pour la sortie des poubelles sélectives	33
Avenant n° 3 du 20 juillet 2001 relatif à la sortie des poubelles sélectives (Alpes-Maritimes)	33
Avenant n° 4 du 20 juillet 2001 (Alpes-Maritimes)	33

Avenant n° 6 du 13 décembre 2002 relatif au secrétariat de la commission paritaire (Alpes-Maritimes)	34
Avenant n° 56 du 28 janvier 2003 relatif à l'indemnisation des délégués	34
Décision du conseil d'administration de la CRIP du 18 mars 2003 portant extinction de l'allocation de départ en retraite - Avenant n° 60 du 31 janvier 2005	34
Avenant n° 7 du 11 février 2004 relatif aux commissions mixtes paritaires	34
Protection des salariés siégeant aux commissions mixtes paritaires	34
Crédit d'heures	34
Avenant n° 58 du 10 décembre 2003 relatif à l'exercice du droit syndical	34
Avenant n° 8 du 5 mai 2004 relatif à l'encadrement des pratiques d'assermentation des gardiens-concierges (Alpes-Maritimes)	35
Encadrement des pratiques d'assermentation des gardiens-concierges	35
Avenant n° 60 du 24 mars 2005 portant modification de l'article 17 « Départ à la retraite »	35
Avenant n° 61 du 24 mars 2005 relatif à la journée de solidarité	35
Lettre d'adhésion de la fédération des commerces et des services UNSA à la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles Lettre d'adhésion du 6 décembre 2004	36
Accord du 9 novembre 2005 relatif au calcul de la prime d'ancienneté	36
Avenant n° 9 du 11 janvier 2006 relatif à la détermination des éléments constitutifs du salaire minimum (Alpes-Maritimes)	36
Avenant n° 64 du 26 avril 2006 relatif à l'indemnisation des délégués en 2005	36
Avenant n° 65 du 26 avril 2006 relatif à l'indemnisation des délégués en 2006	36
Avenant n° 10 du 9 mai 2006 relatif à l'encadrement des pratiques d'assermentation des gardiens et concierges (Alpes-Maritimes)	37
Encadrement des pratiques d'assermentation des gardiens et concierges	37
Lettre d'adhésion du syndicat national de l'urbanisme, de l'habitat et des administrateurs de biens (SNHUAB), CFE-CGC à l'avenant n° 66 du 9 juin 2006 Lettre d'adhésion du 2 octobre 2006	37
Lettre d'adhésion de l'association des responsables de copropriété (ARC) à l'avenant n° 66 relatif à la formation professionnelle Lettre d'adhésion du 5 octobre 2006	37
Avenant du 21 juillet 2006 relatif à des primes diverses	38
Adhésion par lettre du 16 octobre 2006 du SNIGIC à l'avenant n° 66	38
Avenant n° 68 du 23 mai 2007 relatif à l'exercice du droit syndical	38
Avenant n° 76 du 21 janvier 2010 relatif aux commissions d'interprétation	38
Préambule	38
Réunion du 9 juillet 2002	38
Réunion du 24 mars 2005	38
Réunion du 26 avril 2006	39
Réunion du 26 novembre 2007	39
Réunion du 6 juillet 2009	39
Constat d'accord des partenaires sociaux	39
Avenant n° 77 du 9 novembre 2010 relatif à la répartition de la contribution au fonds paritaire de sécurisation des parcours professionnels	39
Avenant n° 80 du 16 mars 2012 portant modification des articles 16 et 17 de la convention	40
Préambule	40
Avenant n° 82 du 17 juin 2013 relatif aux congés annuels et aux remplacements	41
Préambule	41
Accord du 6 décembre 2013 relatif au régime de prévoyance et de frais de soins de santé	41
Partie 1 Modification de l'article 30 de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles	42
Partie 2 Régimes de prévoyance et de frais de santé	42
Titre Ier Dispositions communes	42
Titre II Régime de prévoyance	42
Titre III Régime de frais de santé	44
Titre IV Dispositions finales	45
Avenant n° 83 du 23 mai 2014 relatif à la création d'un CQP « Gardien(ne), concierge et employé(e) d'immeuble »	46
Préambule	46
Avenant n° 84 du 23 mai 2014 relatif au travail à temps partiel	46
Préambule	46
Titre Ier Travail à temps partiel des salariés employés d'immeubles de catégorie A : Le titre Ier du présent accord fera l'objet d'une annexe à la convention collective n° 3144 (idcc : 1043)	47
Titre II Réduction de l'amplitude des salariés de catégorie B	48
Titre III Dispositions communes	49
Adhésion par lettre du 12 août 2014 de la fédération des services CFTD à l'accord n° 82 du 17 juin 2013	49
Adhésion par lettre du 20 novembre 2014 de la chambre nationale des propriétaires (CHDP) à la convention	49
Avenant n° 86 du 12 février 2015 modifiant l'article 21 « Classification des postes de travail et des qualifications professionnelles »	49
Préambule	49
Annexe	51
Avenant n° 87 du 15 juin 2015 relatif au calcul de l'indemnité conventionnelle de 10 % prévue à l'article 26 de la CCN	52
Préambule	52
Commission d'interprétation du 28 mai 2015	52
Avenant n° 1 du 2 juillet 2015 à l'accord du 6 décembre 2013 relatif aux régimes de prévoyance et de frais de santé	53
Préambule	53
Avenant n° 88 du 11 janvier 2016 relatif à la modification de la convention collective suite à la nouvelle classification	57
Préambule	57
Titre Ier	57
Chapitre Ier Dispositions générales	57
Chapitre II Exercice du droit syndical et représentation du personnel. - Commissions	58
Chapitre III Conclusion et rupture du contrat de travail	59
Chapitre IV Durée et conditions de travail, attribution d'un logement de fonction accessoire au contrat de travail, classification des emplois	60
Chapitre V Classification des emplois, rémunération du travail, salaires en nature	61
Chapitre VI Congés et maladie	64
Titre II Annexe I	66

Titre III Extension .....	68
Avenant n° 90 du 25 avril 2016 relatif à la formation professionnelle .....	68
Préambule .....	68
Avenant n° 2 du 30 juin 2016 à l'accord du 6 décembre 2013 relatif au régime de prévoyance et de frais de santé .....	71
Préambule .....	72
Avenant n° 88 bis du 30 janvier 2017 correctif de l'article 21 de l'avenant n° 88 « Classification des postes de travail et des qualifications professionnelles » .....	73
Préambule .....	73
Avenant n° 93 du 29 mai 2017 relatif à la création de la commission paritaire permanente de négociation et d'interprétation (CPPNI) .....	74
Préambule .....	75
Avenant n° 94 du 29 mai 2017 relatif aux courriers et colis .....	76
Préambule .....	76
Avenant n° 3 du 7 novembre 2017 relatif aux régimes de prévoyance et de frais de santé .....	76
Préambule .....	76
Avenant n° 96 du 6 mars 2018 relatif à la modification de l'article 5 « Commission paritaire permanente de négociation et d'interprétation » de la convention collective .....	77
Préambule .....	77
Avenant n° 97 du 8 octobre 2018 relatif à l'application des nouvelles classifications dans le calcul du salaire brut .....	77
Préambule .....	78
Avenant n° 3 bis du 8 octobre 2018 à l'accord du 6 décembre 2013 relatif aux régimes de prévoyance et de frais de santé .....	79
Préambule .....	79
Accord du 11 mars 2019 relatif à la désignation de l'opérateur de compétences (OPCO des entreprises de proximité) .....	81
Préambule .....	81
Avenant n° 99 du 4 juin 2019 relatif à la création d'une cotisation conventionnelle pour la formation professionnelle des personnels d'immeubles .....	82
Préambule .....	82
Avenant n° 4 du 7 octobre 2020 à l'accord du 6 décembre 2013 relatif aux régimes de prévoyance et de frais de santé .....	82
Préambule .....	82
Avenant n° 102 du 3 novembre 2020 relatif au repos hebdomadaire .....	84
Préambule .....	84
Avenant n° 104 du 9 septembre 2021 relatif au renouvellement de la cotisation conventionnelle pour la formation professionnelle des personnels d'immeubles .....	84
Préambule .....	84
Adhésion par lettre du 20 décembre 2021 de la FESSAD UNSA à la convention collective nationale .....	85
<b>Textes Salaires</b> .....	85
Avenant n° 34-1 du 7 septembre 1995 relatif aux salaires .....	85
Gratification du 13 ème mois réglée en décembre 1995 .....	85
Avenant n° 42 du 25 juin 1998 relatif aux salaires .....	85
Salaires au 1er juillet 1998 .....	85
Barème des appointements minimaux pour 169 heures par mois catégorie A ou 10 000 UV : catégorie B .....	85
Avenant n° 51 du 26 octobre 2000 relatif aux salaires .....	85
Salaires au 1er janvier 2001 .....	85
Barème des appointements minimaux pour 169 heures par mois Catégorie A ou 10 000 UV : catégorie B .....	85
Avenant n° 5 du 20 juillet 2001 relatif aux salaires .....	86
Salaires au 1er novembre 2001 .....	86
Avenant n° 53 du 24 octobre 2001 relatif aux salaires .....	86
Salaires au 1er janvier 2002 .....	86
Avenant n° 55 du 29 octobre 2002 relatif aux salaires .....	87
Salaires .....	87
Avenant n° 57 du 10 octobre 2003 relatif aux salaires .....	87
Salaires au 1er janvier 2004 .....	87
Avenant n° 59 du 4 octobre 2004 relatif aux salaires .....	88
Avenant n° 62 du 21 septembre 2005 relatif aux salaires .....	88
Appointements mensuels conventionnels à compter du 1er janvier 2006 .....	88
Avenant n° 11 du 5 juillet 2006 relatif à la revalorisation du salaire à partir du 1er juillet 2006 (Alpes-Maritimes) .....	89
Avenant n° 67 du 15 novembre 2006 - Salaires (Annexe II) .....	89
Préambule .....	89
Avenant n° 70 du 15 février 2008 portant modification de l'annexe II relative aux salaires (1) .....	90
Préambule .....	90
ANNEXE .....	90
Avenant n° 72 du 3 juillet 2008 relatif aux salaires au 1er juillet 2008 (1) .....	90
Préambule .....	91
Avenant n° 73 du 6 octobre 2008 relatif aux salaires au 1er janvier 2009 (1) .....	91
Préambule .....	91
Avenant « Salaires » n° 75 du 16 novembre 2009 .....	92
Avenant n° 78 du 9 novembre 2010 portant modification de l'annexe II « Salaires » .....	93
Avenant n° 79 du 5 septembre 2011 portant modification de l'annexe II « Salaires » .....	93
Avenant « Salaires » n° 81 du 6 novembre 2012 .....	94
Avenant n° 85 du 1er octobre 2014 portant modification de l'annexe II « Salaires » .....	94
Avenant n° 89 du 11 janvier 2016 relatif à la modification de l'annexe II sur les valeurs permettant le calcul des salaires .....	95
Avenant n° 91 du 17 octobre 2016 relatif à la prime exceptionnelle .....	96
Préambule .....	96
Avenant n° 92 du 17 octobre 2016 relatif à l'annexe II sur les salaires .....	96
Préambule .....	96
Avenant n° 95 du 6 octobre 2017 portant modification de l'annexe II « Salaires et évaluation du salaire en nature logement » .....	96
Avenant n° 98 du 8 octobre 2018 portant modification de l'annexe II « Salaires et évaluation du salaire en nature logement » .....	97

Préambule .....	97
Avenant n° 100 du 10 février 2020 relatif à la modification de l'annexe II « Salaires et évaluation du salaire en nature logement » et de la prime de tri sélectif .....	98
Préambule .....	98
Avenant n° 101 du 3 novembre 2020 relatif à la prime de compensation suite à l'application tardive de l'avenant n° 100 du 10 février 2020 pour certains salariés .....	99
Préambule .....	99
Avenant n° 105 du 4 février 2022 relatif aux salaires pour l'année 2022 .....	99
Préambule .....	99
Avenant n° 106 du 31 août 2022 relatif aux salaires pour l'année 2022 .....	100
Préambule .....	100
<b>Accord professionnel du 27 février 2019 relatif à l'OPCO des entreprises de proximité .....</b>	<b>100</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>104</b>
Annexe I Champ d'application .....	104
Annexe II Statuts de l'opérateur de compétences des entreprises de proximité .....	104
I. - Règles de constitution .....	104
II. - Administration et fonctionnement .....	106
III. - Organisation financière .....	109
IV. - Dispositions diverses .....	109
<b>Textes parus au JORF .....</b>	<b>JO-1</b>
<b>Nouveautés .....</b>	<b>NV-1</b>
<i>Accord désignation de l'opérateur de compétences (OPCO) (8 novembre 2018)</i> .....	NV-1
<i>Accord du 27 février 2019 portant création de l'opérateur de compétences des entreprises de proximité</i> .....	NV-1
<b>Liste des sigles .....</b>	<b>SIG-1</b>
<b>Liste thématique .....</b>	<b>THEM-1</b>
<b>Liste chronologique .....</b>	<b>CHRO-1</b>
<b>Index alphabétique .....</b>	<b>ALPHA-1</b>



# Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention)

Signataires	
Organisations patronales	Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ; Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ; Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC) ; Union nationale des associations des responsables de copropriété (ARC).
Organisations de salariés	Syndicat national indépendant des gardiens d'immeubles et concierges (SNIGIC) ; CSFV CFTC ; Fédération des services CFTD ; Syndicat national de l'urbanisme de l'habitat et des administrateurs de biens (SNUHAB) CFE-CGC.
Organisations adhérentes	Chambre nationale des propriétaires (CHDP), par lettre du 20 novembre 2014. (BO n°2015-2) ; Fédération UNSA des syndicats de services, activités diverses, tertiaires et connexes (FESSAD-UNSA), par lettre du 20 décembre 2021. (BO n°2022-8)

A compter de la version 4 (début de vigueur au 1er juin 2017), l'article 21 est rattaché au chapitre V (voir avenant n°88 du 11 janvier 2016 relatif à la modification de la convention collective suite à la nouvelle classification - BO 2016/18).

Pour des raisons de simplification, toutes les versions de l'article 21 sont intégrées dans le chapitre V.

## Chapitre Ier : Dispositions générales

### Article 1er

En vigueur étendu

La présente convention, conclue en application de la deuxième partie, livre II, du code du travail, a pour objet de définir sur l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer les conditions de travail et de rémunération du personnel disposant ou non d'un logement de fonction et chargé d'assurer la garde, la surveillance et l'entretien - ou une partie de ces fonctions seulement - des immeubles ou ensembles immobiliers et de leurs abords et dépendances, qu'ils soient affectés à l'habitation, à l'usage commercial ou professionnel, placés sous le régime de la copropriété, donnés en location, ou inscrits à une association syndicale de propriétaires (ASP), quel que soit le régime juridique de l'employeur.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente convention les personnels relevant d'une autre convention collective nationale.

Lorsqu'un immeuble est placé sous le régime de la copropriété, l'employeur est le syndicat des copropriétaires ; le contrat de travail est signé par le syndic qui agit en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires et selon les dispositions de l'article 31 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (1). Il est toutefois rappelé que le conseil syndical a un rôle consultatif comme indiqué dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (2).

Il n'existe aucun lien de subordination entre les copropriétaires, ou tout autre résidant en tant que tel, et les salariés régis par cette convention.

Il en est de même lorsque le mandataire intervient en référence aux articles 1984 à 2010 du code civil pour le compte d'une seule personne physique ou morale propriétaire du bien immobilier constituant le lieu de travail contractuel.

Des annexes pourront être conclues à tout moment pour régler les questions particulières aux diverses catégories professionnelles et aux branches connexes de la profession. Elles acquerront même valeur et même champ d'application de la présente convention.

(1) Article 31 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : « Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. »

(2) Article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : « Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. (...) En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. (...) Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. »

### Article 1er-Bis

En vigueur étendu

La présente convention ne peut en aucun cas remettre en cause les possibilités existantes de discussion et d'amélioration des salaires et des autres garanties sur le plan régional comme au niveau de l'entreprise ou du groupe d'entreprises.

Toutes modifications ou adjonctions apportées à la présente convention au plan régional feront l'objet d'avenants locaux, départementaux ou régionaux à la présente convention sous les mêmes références d'articles que celles affectées à la rubrique concernée, suivies de la lettre A.

De même, les dispositions additives ou dérogoires adoptées dans le cadre des accords d'entreprise ou d'entreprises seront codifiées sous les

mêmes références d'articles de la convention suivies de la lettre E. Il sera procédé de même pour les additifs ou rectificatifs aux annexes de la présente convention adoptés dans l'entreprise ou un groupe d'entreprises, et, plus généralement, pour tous textes relatifs au statut collectif du personnel. Il est précisé que cette disposition d'ordre ne modifie en rien le cadre juridique particulier (hors application des articles L. 2232-11, L. 2234-1 et L. 2234-3 du code du travail) de mise en œuvre de certaines garanties collectives (intéressement ou retraite et prévoyance, par exemple).

### Article 2

En vigueur étendu

La présente convention ne saurait en aucun cas porter atteinte aux avantages individuels et collectifs acquis antérieurement à son entrée en vigueur. Toutefois il ne peut y avoir cumul ou double emploi entre un avantage acquis et un avantage similaire résultant de la présente convention.

### Article 3

En vigueur étendu

La présente convention prendra effet à la date de sa signature. Elle est conclue pour une durée de 1 an et se poursuivra ensuite par tacite reconduction d'année en année, pour une période indéterminée.

L'organisation signataire qui dénoncera en tout ou partie la convention ou en demandera modification devra le notifier aux autres organisations signataires avant le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.

Toute demande de révision ou proposition d'adjonction devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception et devra être accompagnée du texte proposé. En cas de dénonciation émanant de la totalité des signataires employeurs ou signataires salariés, la présente convention cessera de porter effet à l'expiration de l'année civile suivant celle au cours de laquelle la dénonciation est intervenue, sauf dans le cas où, entre-temps, une nouvelle convention aurait été signée.

### Article 4

En vigueur étendu

Selon les articles L. 2262-8 et D. 2231-2 du code du travail, la présente convention sera établie en un nombre suffisant d'exemplaires pour être remis au ministère compétent et être déposé à la direction générale du travail.

### Article 5

En vigueur étendu

#### 1. Adhésion

Toute organisation syndicale représentative *au plan national* (1) au sens de l'article L. 2121-1 du code du travail, ou toute organisation d'employeurs représentative au plan national qui n'est pas partie à la présente convention pourra y adhérer ultérieurement dans les conditions prévues au code du travail. (2)

Cette adhésion sera valable à partir du jour qui suivra celui de la notification de l'adhésion à la direction générale de travail où le dépôt de l'accord aura été effectué.

#### 2. Commission paritaire permanente de négociation et d'interprétation

##### a) Missions et fonctionnement de la CPPNI

La commission paritaire permanente de négociation et d'interprétation de la branche des gardiens, concierges et employés d'immeubles exerce, conformément aux dispositions de l'article L. 2232-9 du code du travail, les

Liste thématique

Theme	Titre	Article	Page
Accident du travail	Annexe à l'article 1er de la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978 (Dispositions législatives et réglementaires - Mensualisation et procédures conventionnelles)		29
	Annexe à l'article 1er de la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978 (Dispositions législatives et réglementaires - Mensualisation et procédures conventionnelles)		29
	Maintien de salaire (Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention))	Article 30.1	9
	Maintien de salaire (Avenant n° 88 du 11 janvier 2016 relatif à la modification de la convention collective suite à la nouvelle classification)	Article 30.1	65
	Protocole d'accord UNPI-CRI-Prévoyance du 1er avril 1981 (Annexe VI. Protocole d'accord Prévoyance du 1er avril 1981)		17
	Suspension du contrat de travail, maladie, accident du travail (Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention))	Article 28	8
	Suspension du contrat de travail, maladie, accident du travail. - Garantie d'emploi (Avenant n° 88 du 11 janvier 2016 relatif à la modification de la convention collective suite à la nouvelle classification)	Article 28	65
Arrêt de travail, Maladie	Annexe à l'article 1er de la loi n° 78-49 du 19 janvier 1978 (Dispositions législatives et réglementaires - Mensualisation et procédures conventionnelles)		
	Maintien de salaire (Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention))		
	Maintien de salaire (Avenant n° 88 du 11 janvier 2016 relatif à la modification de la convention collective suite à la nouvelle classification)		
	Protocole d'accord UNPI-CRI-Prévoyance du 1er avril 1981 (Annexe VI. Protocole d'accord Prévoyance du 1er avril 1981)		
	Suspension du contrat de travail, maladie, accident du travail (Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention))		
	Suspension du contrat de travail, maladie, accident du travail. - Garantie d'emploi (Avenant n° 88 du 11 janvier 2016 relatif à la modification de la convention collective suite à la nouvelle classification)		
Astreintes	Annexe I (Annexe I. Définition et évaluation des tâches en unités de valeur pour le personnel visé à l'article 18, paragraphe B.1)		
	Avenant n° 105 du 4 février 2022 relatif aux salaires pour l'année 2022 (Avenant n° 105 du 4 février 2022 relatif aux salaires pour l'année 2022)		
	Avenant n° 106 du 31 août 2022 relatif aux salaires pour l'année 2022 (Avenant n° 106 du 31 août 2022 relatif aux salaires pour l'année 2022)		
	Avenant n° 67 du 15 novembre 2006 - Salaires (Annexe II) (Avenant n° 67 du 15 novembre 2006 - Salaires (Annexe II))		
	Avenant n° 78 du 9 novembre 2010 portant modification de l'annexe II « Salaires » (Avenant n° 78 du 9 novembre 2010 portant modification de l'annexe II « Salaires »)		
	Avenant n° 95 du 6 octobre 2017 portant modification de l'annexe II « Salaires et évaluation du salaire en nature logement » (Avenant n° 95 du 6 octobre 2017 portant modification de l'annexe II « Salaires et évaluation du salaire en nature logement »)		
	Avenant n° 98 du 8 octobre 2018 portant modification de l'annexe II « Salaires et évaluation du salaire en nature logement » (Avenant n° 98 du 8 octobre 2018 portant modification de l'annexe II « Salaires et évaluation du salaire en nature logement »)		
	Conditions générales de travail (Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention))		
	Champ d'application		
	Congés annuels		
Congés exceptionnels			
Démission			
Frais de santé			
Indemnités licenciem			

Liste chronologique

Date	Texte	Page
1973-06-14	Annexe V. Accord du 14 juin 1973 relatif à la retraite complémentaire par répartition des salariés des immeubles et ensembles immobiliers	15
1978-12-11	Dispositions législatives et réglementaires - Mensualisation et procédures conventionnelles	28
	Annexe I. Définition et évaluation des tâches en unités de valeur pour le personnel visé à l'article 18, paragraphe B.1	10
	Annexe II. Valeur du point. Evaluation du salaire en nature	13
	Annexe III. Dispositions transitoires	13
	Avenants départementaux ou régionaux - Région parisienne	21
	Dispositions législatives et réglementaires - Mensualisation et procédures conventionnelles	29
1979-12-11	Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur	29
	Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur - Annexe 1	30
	Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur - Annexe 2	
	Dispositions législatives et réglementaires - Qualification du personnel permanent des services de sécurité des immeubles de grande hauteur - Annexe 3	
1981-04-01	Annexe VI. Protocole d'accord Prévoyance du 1er avril 1981	
1981-11-18	Avenant du 18 novembre 1981 (Rhône)	
1981-11-26	Avenant n° 1 du 26 novembre 1981 (Alpes-Maritimes)	
1982-03-03	Avenant du 3 mars 1982 (Savoie)	
1982-03-24	Avenant du 24 mars 1982 (Var)	
1983-05-30	Avenant n° 2 du 30 mai 1983 (Alpes-Maritimes)	
1983-06-10	Avenant n° 1 du 10 juin 1983 relatif à l'institution d'une commission départementale paritaire de conciliation (Loiret)	
1984-05-03	Avenant du 3 mai 1984 portant application de l'article 2, dernier alinéa, de la convention collective nationale relatif au maintien des avantages collectivement acquis (Var)	
1985-01-18	Avenant n° 1 du 18 janvier 1985 (Loire-Atlantique)	
1985-02-28	Annexe à l'avenant n° 2 du 28 février 1985 - Règlement intérieur de la commission départementale paritaire de la Loire-Atlantique	
	Avenant n° 2 du 28 février 1985 (Loire-Atlantique)	
1989-06-22	Décision du 22 juin 1989 du Conseil d'administration CRIP	
1993-01-26	Accord du 26 janvier 1993 (Alpes-Maritimes) relatif au statut des représentants des salariés siégeant aux commissions mixtes	
1995-01-12	Accord du 12 janvier 1995 relatif à diverses clauses (Alpes-Maritimes)	
1995-02-16	Accord du 16 février 1995 relatif à diverses clauses (Loire-Atlantique)	
1995-06-29	Annexe IV. Règlement intérieur (Avenant n° 33 du 29 juin 1995)	
1995-09-07	Avenant n° 34-1 du 7 septembre 1995 relatif aux salaires	
1998-06-25	Avenant n° 42 du 25 juin 1998 relatif aux salaires	
2000-06-16	Avenant n° 50 du 16 juin 2000 relatif à la prime mensuelle pour la sortie des poubelles sélectives	
2000-10-26	Avenant n° 51 du 26 octobre 2000 relatif aux salaires	
	Avenant n° 3 du 20 juillet 2001 relatif à la sortie des poubelles sélectives (Alpes-Maritimes)	
2001-07-2		
2001-10-2		
2002-10-2		
2002-12-1		
2003-01-2		
2003-10-1		
2003-12-1		
2004-02-1		
2004-05-0		
2004-10-0		
2004-12-0		
2005-03-2		
2005-09-2		
2005-11-0		
2006-01-1		
2006-04-2		
2006-05-0		
2006-06-2		
2006-07-0		
2006-07-2		
2006-10-0		
2006-10-0		

CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DES  
GARDIENS, CONCIERGES ET EMPLOYÉS  
D'IMMEUBLES (RÉÉCRITE PAR L'AVENANT N° 74  
DU 27 AVRIL 2009 PORTANT MODIFICATION DE  
LA CONVENTION)

IDCC 1043

Brochure 3144

SYNTHÈSE

06/03/2023

Remarques .....

**I. Signataires** .....

- a. **Organisations patronales** .....
- b. **Syndicats de salariés** .....

**II. Champ d'application** .....

- a. **Champ d'application professionnel** .....
- b. **Les catégories de gardiens** .....
- c. **Champ d'application territorial** .....

**III. Contrat de travail - Essai** .....

- a. **Contrat de travail** .....
- i. Le statut du salarié : catégorie A ou B .....
- b. **Période d'essai** .....
- i. Durée de la période d'essai .....
- ii. Préavis de rupture pendant l'essai .....

**IV. Classification** .....

**V. Salaires et indemnités** .....

- a. **Salaires minima** .....
- i. Salaire global brut mensuel contractuel .....
- b. **Prime d'ancienneté** .....
- c. **Gratification (treizième mois)** .....
- d. **Médaille d'honneur du travail et prime anniversaire** .....
- e. **Evaluation des tâches en unités de valeur pour le personnel de catégorie B** .....
- f. **Salaire et avantages en nature** .....
- i. Logement de fonction accessoire au contrat de travail .....
- ii. Evaluation du salaire en nature et détermination du salaire .....
- g. **Prime « tri sélectif » mensuelle pour la sortie des poubelles sélectives** .....
- h. **Remplacement du salarié en congé** .....
- i. **Indemnité ou Prime d'astreinte de nuit** .....
- j. **Prime exceptionnelle** .....

**VI. Temps de travail, repos et congés** .....

- a. **Temps de travail** .....
- i. Amplitude de la journée de travail .....
- ii. Journée de solidarité .....
- i. Temps partiel .....
- b. **Repos et jours fériés** .....
- c. **Congés** .....
- i. Congés payés .....
- ii. Congés pour événements personnels .....

**VII. Déplacements professionnels** .....

**VIII. Formation professionnelle** .....

- a. **Opérateur de Compétences (OPCO)** .....
- b. **Le compte personnel de formation (CPF) ( ex DIF)** .....
- c. **Le congé individuel de formation (CIF)** .....
- d. **Les contrats de professionnalisation** .....
- i. Durée du contrat de professionnalisation .....
- ii. Rémunération du salarié en contrat de professionnalisation .....
- iii. Fonction tutorale .....
- e. **Mise en oeuvre de la reconversion ou promotion par alternance (Pro-A)** .....
- i. Les bénéficiaires et les objectifs de la reconversion ou promotion par alternance (Pro-A) .....
- ii. Durée de la Pro-A .....
- iii. Le tutorat .....
- f. **Certificat(s) de qualification professionnelle (CQP)** .....
- g. **Contribution financière conventionnelle** .....

**IX. Maladie, accident du travail, maternité** .....

- a. **Maladie et accident** .....
- i. Garantie d'emploi en cas de maladie ou d'accident .....
- ii. Indemnisation .....
- b. **Maternité et adoption** .....
- i. Travaux pénibles pendant la grossesse .....
- ii. Indemnisation du congé de maternité .....

**X. Retraite complémentaire, prévoyance et frais de santé** .....

- a. **Retraite complémentaire** .....
- b. **Régime de prévoyance complémentaire** .....
- i. Institution de prévoyance .....
- ii. Bénéficiaires du régime de prévoyance .....
- iii. Garanties du régime de prévoyance .....
- iv. Cotisations du régime prévoyance .....
- v. Suspension du contrat de travail et maintien des garanties .....
- vi. Maintien des garanties après rupture du contrat de travail : la portabilité .....
- c. **Régime Frais de santé** .....
- i. Organisme assureur .....
- ii. Bénéficiaires .....
- iii. Garanties .....
- iv. Cotisations, répartition .....
- v. Maintien d'une garantie frais de santé dans le cadre de la loi Evin .....

vi. Suspension du contrat de travail et maintien des garanties .....

**XI. Rupture du contrat** .....

**a. Préavis de démission ou de licenciement** .....

- i. Durée du préavis de démission ou de licenciement .....
- ii. Heures de liberté pour recherche d'emploi .....

**b. Indemnité de licenciement** .....

**c. Retraite** .....

- i. Procédure de départ et de mise à la retraite .....
- ii. Indemnités de rupture .....

**XII. Avenants départementaux ou régionaux** .....

**a. Alpes-Maritimes** .....

- i. Définition des tâches .....
- ii. Salaires minima .....
- iii. Taxe d'habitation .....
- iv. Prime d'ancienneté .....
- v. Remboursement de frais .....
- vi. Prime mensuelle pour la sortie des poubelles sélectives .....
- vii. Repos hebdomadaire et jours fériés .....
- viii. Congés pour événements personnels .....
- ix. Encadrement des pratiques d'assermentation des gardiens et concierges .....

**b. Loire-Atlantique** .....

- i. Durée du préavis de démission ou de licenciement .....
- ii. Mode de calcul de salaire à la fréquence .....
- iii. Maladie, accident, maternité .....
- iv. Retraite complémentaire .....
- v. Service des ordures ménagères les dimanches et jours fériés .....
- vi. Débouchage des vide-ordures .....
- vii. Amplitude de la journée de travail .....
- viii. Taxe d'habitation .....

**c. Rhône** .....

- i. Amplitude de la journée de travail .....
- ii. Evaluation du salaire en nature et détermination du salaire en espèces .....
- iii. Préavis de démission ou de licenciement .....
- iv. Congés pour événements familiaux .....
- v. Garantie d'emploi en cas de maladie .....

**d. Savoie (dispositions non étendues)** .....

- i. Frais de transport .....
- ii. Repos hebdomadaire et jours fériés .....
- iii. Stations thermales ou stations de sports d'hiver et d'été .....
- iv. Immeubles situés dans les stations de vacances .....
- v. Prime d'ancienneté .....
- vi. Travaux de déneigement .....

**e. Var (dispositions non étendues)** .....

- i. Amplitude de la journée de travail .....
- ii. Maintien des avantages acquis, en nature .....
- ii. Journée de solidarité .....

## Remarques

Pour vous permettre de savoir à qui et quand doit-on appliquer les dispositions, par principe, sauf disposition contraire, par application des dispositions légales :

- *les accords doivent être appliqués par les adhérents des organisations patronales signataires à partir du jour qui suit leur dépôt (quand elle est renseignée, nous indiquons la date). Le texte concerné sera reproduit en italique.*
- lorsque l'accord nécessite un agrément, seul son obtention rend opposable le texte aux *adhérents des organisations patronales signataires*. La référence de l'agrément sera alors mentionnée.
- les non adhérents doivent appliquer le contenu de l'accord au lendemain de la publication au JORF de son arrêté d'extension. Le texte concerné sera reproduit en caractère droit.

Pour optimiser l'efficacité de la portée des alertes, y seront mentionnées les organisations patronales signataires.

- Les dispositions régionales sont traitées séparément dans le dernier titre de la présente synthèse.
- A l'appui de la nouvelle classification (avenant n° 86 du 12 février 2015 étendu par l'arrêté du 2 novembre 2015, JORF du 11 novembre 2015 mais applicable ultérieurement selon les explications développées au point IV Classification) les partenaires sociaux (avenant n° 88 du 11 janvier 2016 étendu par l'arrêté du 4 mai 2017, JORF du 9 mai 2017, en vigueur, en France métropolitaine, le 1<sup>er</sup> juin 2017 et, dans les départements d'outremer, au 1<sup>er</sup> janvier 2018) mettent en conformité la convention collective et corrigent quelques articles ensuite aux évolutions du code du travail et différents avenants signés. Tout ceci est traité ci-dessous. A cette occasion, le champ territorial d'application de la convention collective est élargi aux départements d'outremer mais avec une période d'entrée en application plus longue que celle pour la métropole tel que détaillée au point II Champ d'application. En effet, l'avenant n° 88 du 11 janvier 2016 est étendu par l'arrêté du 4 mai 2017, JORF du 9 mai 2017, et en vigueur, en France métropolitaine, le 1<sup>er</sup> juin 2017 et, dans les départements d'outremer, au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## I. Signataires

### a. Organisations patronales

Signataires de l'avenant n° 88 du 11 janvier 2016 étendu par l'arrêté du 4 mai 2017, JORF du 9 mai 2017, en vigueur, en France métropolitaine, le 1<sup>er</sup> juin 2017 et, dans les départements d'outremer, au 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)
- Fédérations de sociétés immobilières et foncières (FSIF)
- Syndicat des sociétés immobilières françaises
- Union nationale de la propriété immobilière (adhésion)
- F.F.A.P.I. (adhésion)
- **Chambre National des Propriétaires** : *Lettre du 20 novembre 2014 d'adhésion à la Convention collective des Gardiens, concierges et employés d'immeubles.*

### b. Syndicats de salariés

Signataires de l'avenant n° 88 du 11 janvier 2016 étendu par l'arrêté du 4 mai 2017, JORF du 9 mai 2017, en vigueur, en France métropolitaine, le 1<sup>er</sup> juin 2017 et, dans les départements d'outremer, au 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- FEC FO – OSDD
- Fédération des services C.F.D.T.
- C.F.T.C. - CSFV
- Confédération générale du travail Force ouvrière (C.G.T.-F.O.)
- Confédération française des travailleurs chrétiens (C.F.T.C.)
- Syndicat national indépendant des gardiens d'immeubles et concierges (adhésion)
- Fédération des services C.F.D.T. (adhésion)
- Syndicat national de l'urbanisme, de l'habitat et des administrateurs de biens (S.N.U.H.A.B.) C.G.C. (adhésion)
- Fédération des commerces et des services UNSA (adhésion).

**Lettre d'adhésion du 20 décembre 2021 de la FESSAD UNSA à la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009.**

## II. Champ d'application

### a. Champ d'application professionnel

La Convention collective définit les conditions de travail et de rémunération du personnel disposant ou non d'un logement de fonction et chargé d'assurer la garde, la surveillance et l'entretien ou une partie de ces fonctions seulement des immeubles ou ensembles immobiliers et de leurs abords et dépendances, qu'ils soient affectés à l'habitation, à l'usage commercial ou professionnel, placés sous le régime de la copropriété, donnés en location ou inscrits à une

association syndicale de propriétaires (ASP), quel que soit le régime juridique de l'employeur.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente convention les personnels relevant d'une autre CCN.

### b. Les catégories de gardiens

Les salariés relevant de la présente convention se rattachent :

- **soit au régime de droit commun (catégorie A)** lorsqu'ils travaillent dans un cadre horaire de 151,67 heures, correspondant à un emploi à temps complet ;
- **soit au régime dérogatoire (catégorie B)**, excluant toute référence à un horaire, lorsque leur emploi répond à la définition légale du concierge. Leur taux d'emploi est déterminé par application du barème d'évaluation des tâches en unités de valeur (UV) :
- **emploi à service complet** : salariés totalisant entre 10 000 UV et 12 000 UV ; la partie des UV excédant 10 000 doit être majorée de 25 % pour déterminer le total effectif des UV, soit 12 500 UV maximum ;
- **emploi à service permanent** : salariés qui totalisent au moins 3 400 UV et moins de 9 000 UV, et qui assurent la permanence de présence vigilante ;
- **emploi à service partiel** : salariés qui totalisent moins de 9 000 UV de tâches et n'exerçant pas de permanence. Dans cette situation, le salarié a le droit inconditionnel, hors l'accomplissement de ses tâches définies au contrat de travail, de travailler soit à son domicile (sous réserve que cette activité ne soit ni bruyante ni malsaine ou portant préjudice à l'immeuble ou à ses occupants), soit à l'extérieur et de s'absenter à toute heure du jour. Ses tâches sont limitées à l'entretien et au nettoyage des parties communes de l'immeuble, à la sortie et la rentrée des poubelles, à la distribution du courrier une fois par jour, éventuellement à la perception des loyers.

### c. Champ d'application territorial

Ensemble du territoire métropolitain et **des départements d'outre-mer** (ajout de l'avenant n° 88 du 11 janvier 2016 étendu par l'arrêté du 4 mai 2017, JORF du 9 mai 2017, en vigueur, en France métropolitaine, le 1<sup>er</sup> juin 2017 et, dans les départements d'outremer, au 1<sup>er</sup> janvier 2018)

## III. Contrat de travail - Essai

### a. Contrat de travail

**L'employeur est le syndicat des copropriétaires** lorsqu'un immeuble est placé sous le régime de la copropriété, tel que le précisent les partenaires sociaux (avenant n° 88 du 11 janvier 2016 étendu par l'arrêté du 4 mai 2017, JORF du 9 mai 2017, en vigueur, en France métropolitaine, le 1<sup>er</sup> juin 2017 et, dans les départements d'outremer, au 1<sup>er</sup> janvier 2018); **le contrat de travail est signé par le syndic qui agit en tant que mandataire** du syndicat des copropriétaires et selon les dispositions de l'article 31 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Le conseil syndical a un rôle consultatif comme indiqué dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contrat de travail, qui doit faire référence à la présente convention, doit être conclu par écrit lors de l'embauche et au plus tard dans les 48 heures suivant l'embauche s'agissant d'un CDD. Un exemplaire doit être remis au salarié après signature.

L'usage du Titre emploi service entreprise (TESE) ne dispense pas les parties de conclure par écrit un contrat de travail.

Le contrat de travail doit obligatoirement préciser les fonctions du salariés, le libellé de l'emploi, ses conditions de travail (le détail et le décompte des tâches, pour les salariés de catégorie B), sa classification professionnelle, son coefficient hiérarchique, le montant de ses appointements, le lieu de travail et, pour le personnel logé, l'évaluation du salaire en nature. Il doit également préciser si le contrat de travail est conclu pour une durée déterminée, auquel cas il doit fixer son point de départ et la date de son échéance.

### i. Le statut du salarié : catégorie A ou B

Au salarié, deux statuts peuvent être proposés : catégorie A ou catégorie B

**Catégorie A** : c'est le régime de droit commun.

Cadre horaire : 151,67 heures,

Emploi à temps complet,

L'horaire mensuel contractuel devant être précisé dans le contrat de travail.

Possibilité de l'attribution d'un logement de fonction.

**Catégorie B** : c'est le régime dérogatoire défini par le code du travail.

Il se particularise par l'exclusion de toute référence horaire lorsque leur emploi répond à la définition légale du concierge : Art. L7211-2 du code du Travail : « Est considérée comme concierge, employé d'immeubles, femme ou homme de ménage d'immeuble à usage d'habitation, toute personne salariée par le propriétaire ou par le principal locataire et qui, logeant dans l'immeuble au titre d'accessoire au contrat de travail, est chargée d'en assurer la garde, la surveillance et l'entretien ou une partie de ces fonctions. »

Leur taux d'emploi est déterminé par l'application du barème d'évaluation des tâches en unités de valeur (UV) qui doit être annexé au contrat de travail.