Avenant n° 45 du 23 juin 2009 à la convention collective nationale de l'immobilier commission d'interprétation du 17 mars 2009

La commission d'interprétation de la convention collective nationale de l'immobilier a été saisie concernant les articles 10 et 11 de l'avenant 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
Date d'entrée en vigueur de l'article 11 de l'avenant 31 de la CCNI

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

En conséquence,

Tous les contrats conclus depuis le 1er 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 1er janvier 2008, conformément à l'article 11 de ce texte.

Article 2
Article 10 de l'avenant 31 de la CCNI : 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, lorsqu'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 13ème mois

Les salariés à temps complet ou partiel reçoivent en fin d'année un supplément de salaire, dit 13ème mois, égal à un 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 § de l'article 38 de la CCN I, le contrat de travail stipule l'inclusion du 13ème 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 de la CCN I) à 13 fois le salaire minimum brut mensuel.

Etant précisé qu'en cas de variation du salaire minimum brut mensuel en cour 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 immobilier VRP qui s'élevait à 950 € au 1er janvier et a été porté à 1300 € au 1er juillet 2008. Au titre de cette année le négociateur doit avoir perçu 14.625 €, soit, (950 € * 6)/12 *13 + (1300 €*6)/12*13 soit 6175+ 8450 = 14.625.

Article 4
Précisions sur le mode détermination du salaire minimum brut annuel du niveau E1

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

Pour exemple en 2008 :
SMIC 01/07/07 = 8.77€/h soit 1280.07€/mois
SMIC 01/05/08 = 8.63€/h soit 1308.88€/mois
SMIC 01/07/08= 8.71€/h soit 1321.02€/mois

Concernant le niveau E1 de la grille de classification :
01/01/08 au 30/04/08 = 5120.28€
01/05/08 au 30/06/08 = 2617.76€
01/07/08 au 31/12/08 = 7926.12€
Soit 15664.16€ sur 12 mois et 16969.50€ sur 13 mois.

L'avenant 39 du 2 juin 2008 fixe le premier niveau à 17016€.

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 onze fêtes légales visées à l'article L 222-1 du Code du travail : 1er mai, 1er 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 CCN I et aux usages dans la branche, les partenaires sociaux réaffirment le caractère chômés et rémunérés des onze fêtes légales visées à l'article L3133-1 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

Organisations patronales :

UNIS
Olivier BOURRELLIS

FNAIM
Philippe PREVEL

FEPL
Maxim PETER

Syndicats de salariés :

CGC-SNUHAB
Alexandre TCHERNETZKY

CFTC-CSFV
Yhya EL SABAHY

Fédération des employés et cadres Force Ouvrière
Catherine SIMON

FSIF
Dorian KELBERG

SNPI
Alain DUFFOUX

SNRT
Jean GAILLARD

Fédération des services-CFDT
Marie-Christine DUSSAUX

Fédération des personnels du Commerce, de la Distribution et des Services
Serge KERGOURLAY