Le contrat de travail d’un gardien d’immeuble

Description

Il est indispensable, au moment de l’embauche d’un gardien d’immeuble, de sécuriser la relation de travail par le biais d’un contrat. Cette obligation légale permet de préciser dans un document signé par l’employeur et l’employé l’ensemble des modalités de travail (période d’essai, type de contrat…) ainsi que la rémunération. Elle s’avère d’autant plus importante à l’embauche d’un gardien d’immeuble que ce métier comporte 2 catégories d’emploi qui n’emportent pas les mêmes conséquences sur le contrat :

- **Employés d’immeuble (catégorie A) :** soumis au cadre horaire de travail (35h par semaine) ;
- **Concierges (catégorie B) :** logement de fonction et présence permanente sur le lieu de travail.

Le formalisme du contrat de travail du gardien d’immeuble est identique au contrat de travail standard et doit comporter toutes les mentions obligatoires.

Modèle de contrat de travail

Les mentions obligatoires sur le contrat de travail d’un gardien d’immeuble

Le contrat de travail d’un gardien d’immeuble tout comme le contrat de travail d’une assistante maternelle est encadré par les articles L.7211-1 et R-7212-1, et suivant le Code du travail.

La Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d’immeubles du 11 décembre 1979 constitue un autre document régissant ce contrat.

La catégorie d’emploi du gardien d’immeuble

© 2023 LEGALPLACE SAS

Deux catégories d'emploi sont prévues par la Convention collective nationale :

- La catégorie A : elle concerne les employés non logés et soumis au cadre horaire de travail. Embauchés à temps plein, ils travaillent 35 heures par semaine. Ces salariés sont appelés « Employés d'immeuble ».
- La catégorie B : ces employés, appelés « concierges », bénéficient d'un logement de fonction. Le calcul de leur rémunération est réalisé sur la base des unités de valeur (UV). A noter qu'un contrat de travail à temps complet correspond à 10 000 UV.

Les mentions obligatoires du contrat

Certaines mentions doivent obligatoirement être indiquées dans le contrat de travail d'un gardien d'immeuble :

- L'identité des parties signataires ;
- La nationalité du salarié (en cas de nationalité étrangère dans le cas de l'embauche d'un salarié étranger, le type et le numéro de carte donnant l'autorisation de travailler sur le territoire) ;
- Le numéro de Sécurité sociale ;
- Les références de l'organisme de Sécurité sociale auprès duquel l'employeur cotise et le numéro sous lequel les cotisations seront versées ;
- Le lieu d'exercice de l'emploi ;
- Le type de contrat ;
- La date d'embauche ;
- Le niveau, le coefficient et la catégorie d'emploi du salarié ;
- Les fonctions précises du salarié ;
- Les conditions de rémunération du salarié ;
- La durée de la période d'essai ;
- La durée du préavis ;
- La base de la durée hebdomadaire de travail.

Dans le cas d'un salarié de catégorie B, la grille des tâches ainsi que le décompte des UV correspondant à ses tâches doit être présentée en annexe du contrat de travail.

Modèles de contrat de travail pour gardien

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’immeuble

La rédaction du contrat de travail d’un gardien d’immeuble varie en fonction de la catégorie.

Attention! Après la rédaction du contrat de travail, il est nécéssaire de le signer. Un contrat de travail non signé peut avoir des conséquences graves pour l’employeur.

Exemple de contrat de travail d’un employé de catégorie A

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Mme ou M. ……..

Élisant domicile à ……,

Ou

Le syndicat des copropriétaires de l’immeuble situé à ……

Représenté par Mme ou M. (nom et prénom)

Agissant en sa qualité de syndic de copropriété

D’une part,

et

Mme ou M ……

Né(e) à …… (code postal + ville), le …… (date)

Élisant domicile à……..

Dont le numéro de Sécurité sociale est ……..

D’autres part,

Il a été convenu ce qui suit :

© 2023 LEGALPLACE SAS

Mme ou M. ……, de nationalité …… (mentionner le type et le numéro de la carte donnant l'autorisation de travailler sur le territoire si l'employé est de nationalité étrangère), est recruté(e) en qualité d'employé d'immeuble, niveau ……, coefficient ……, catégorie A pour l'immeuble situé à …….

Ce contrat est régi par la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble du 11 décembre 1979. Un exemplaire a été remis ce jour à Mme ou M. ……, qui le reconnaît, ainsi que par les accords collectifs suivants …….

Mme ou M. ……. est embauché(e) pour un contrat à durée …….. (déterminée ou indéterminée) prenant effet à partir du …….

Une période d'essai d'un mois est prévue, à compter du …….. au ……. Au terme de cette période, le présent contrat peut être rompu, à condition de respecter la réglementation applicable et le délai préavis prévu par la Convention collective.

La durée de travail (journalière, hebdomadaire ou mensuelle) est fixée à ……. heures, réparties de la manière suivante …….

Dans le cadre du présent contrat, Mme ou M. ……. sera chargé(e) des tâches suivantes : …….

La rémunération globale brute mensuelle correspondra à la somme de ……. euros. Cela inclut :
Le salaire de base : (coefficient hiérarchique x valeur du point x temps de travail mensuel) / 151,67 = ……. euros

Le salaire complémentaire (complément non hiérarchisé x taux d'emploi) = ……. euros
Les compléments de rémunération prévus par la Convention collective.
Le versement du salaire s'effectuera de manière mensuelle, à la date du …….

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les cotisations de sécurité sociale seront versées à l'organisme suivant ……. sous le numéro …….

Le salarié bénéficiera du nombre de congés payés prévus par les dispositions de la Convention collective.

Fait en deux exemplaires, dont un est remis à chaque partie

A ……, le…….

L'employeur Le salarié

(Signature précédée de « lu et approuvé ») (Signature précédée de « lu et approuvé »)

Exemple de contrat de travail d'un employé de catégorie B

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis au …….., représenté par Mme ou M. …….., agissant en sa qualité de syndic de copropriété.

D'UNE PART.

ET :

Mme ou M. ……..

Né(e) à …….. (code postal + ville), le …….

dont le numéro de Sécurité sociale est le suivant : …….

De nationalité …….. et demeurant au ……..

D'AUTRE PART.

Il a été convenu ce qui suit :

© 2023 LEGALPLACE SAS

I – Engagement

Mme ou M. ……. déclare s'être informé(e) sur le contenu du règlement intérieur de la copropriété ainsi que le contenu de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble.

Mme ou M. ……. s'engage à respecter les instructions qui seront fournies par le syndic de copropriété. Le salarié s'assurera de l'ouverture de la loge aux horaires suivants : ……..

II – Profil de poste

En tant que gardien(ne) de l'immeuble, Mme ou M. …….. bénéficiera du statut de salarié de catégorie B, de niveau …….., de coefficient ……. L'exécution de son poste s'effectuera …… (à temps complet/à temps partiel), équivalent à ……. unités de valeur (UV).

III – Durée du contrat et période d'essai
Mme ou M. ……. est embauché(e) pour un contrat à durée …….. (déterminée/indéterminée). Ce présent contrat prend effet à partir du …….., à …….

Ce contrat ne sera définitivement valable qu'une fois la période d'essai d'un mois écoulée, soit à compter du ……. Aucun préavis n'est requis durant cette période pour rompre le contrat.

IV – Fonctions attribuées

Dans le cadre de ses fonctions, Mme ou M……. se chargera obligatoirement des travaux journaliers, hebdomadaires, mensuels suivants : ……. (lister les missions).

Les unités de valeur correspondant à ces missions sont indiquées dans l'annexe de ce contrat.

V – Rémunération
La rémunération mensuelle brute de Mme ou M. ……. est fixée à la somme de ……. euros.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Cela comprend :

- son salaire minimum conventionnel, à hauteur de …….. euros ;
- ses primes :

  …….., à hauteur de …….. euros ;

  …….., à hauteur de …….. euros.

Comme avantage en nature, Mme ou M. …….. bénéficiera aussi d'un logement de fonction d'une taille de ……., correspondant à …….. euros.

Cette rémunération sera versée mensuellement, à la date du ……. Le versement des primes s'effectuera le …….

VI – Indemnités compensatrices Congés payés et repos hebdomadaire

En application de la Convention collective, le salarié bénéficiera d'un repos hebdomadaire de …….. du …….. au ……..

Le nombre de congés payés sera calculé suivant les dispositions de la Convention collective.

Fait en 2 exemplaires, remis à chaque partie,

à …….. ,

le ……..

Signature du salarié

(précédée de "Lu et approuvé")

Signature de l'employeur

(précédée de "Lu et approuvé")

Calcul du salaire d'un gardien d'immeuble

Plusieurs paramètres sont pris en compte dans le calcul du salaire d'un gardien

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’immeuble.

Le salaire en fonction du lieu

Le lieu figure notamment parmi les critères influant sur la rémunération.

À titre d’exemple, un gardien d’immeuble exerçant en région Ile-de-France perçoit un salaire annuel brut de 19 821 €.

En région Nord, Grand-Ouest, Grand-Est ou Sud-Ouest, la rémunération annuelle brute est de 16 848 €.

Dans la région Sud-Est, en moyenne, le salaire annuel brut est de 17 839 €.

Le salaire en fonction de l’ancienneté

Le salaire d’un gardien d’immeuble inclut également des primes d’ancienneté (auprès d’un même employeur) calculées sur le salaire brut mensuel conventionnel suivant ce barème :

- 3% après 3 ans de service ;
- 6% après 6 ans de service ;
- 9% après 9 ans de service ;
- 12% après 12 ans de service ;
- 15% après 15 ans de service ;
- 18% après 18 ans de service.

© 2023 LEGALPLACE SAS