

Récupération des frais de personnel : l'employé d'immeuble

La nouvelle rédaction des décrets relatifs aux charges récupérables apporte quelques modifications importantes en ce qui concerne la récupération de la rémunération des employés d'immeuble.

Tout d'abord, il n'est toujours pas prévu de définition précise de l'employé d'immeuble. En pratique on doit se référer au contrat de travail et à la convention collective applicable. L'employé d'immeuble n'a, en général, pas de logement de fonction ou du moins un logement de fonction ne lui est pas nécessaire pour assurer ses tâches, il travaille dans un cadre horaire bien défini et se contente d'effectuer des tâches simples, (ménage, petit entretien...). Enfin, l'employé d'immeuble n'effectue normalement que de l'entretien et ou de l'élimination des rejets, c'est d'ailleurs pour cette raison que sa rémunération est récupérable à 100% car il ne fait pas d'autres tâches annexes.

Par rapport à l'ancien texte, les rédacteurs ont supprimé les difficultés d'interprétation concernant le cumul des tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets en remplaçant « et » par « ou ». Avant, les hésitations restaient permises sur le point de savoir si les deux tâches devaient être effectuées de manière cumulative par le même employé pour être récupérables. Désormais, la rémunération de l'employé d'immeuble est récupérable en totalité s'il effectue l'une ou l'autre de ces tâches.

Autre modification importante, le salaire en nature n'est désormais plus récupérable en ce qui concerne l'employé d'immeuble alors qu'il l'était dans la version précédente du décret. Dans le détail, les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses récupérables :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise
- La participation de l'employeur à l'effort de construction ;

- la cotisation à la médecine du travail.

Rappelons qu'il ne faut pas interpréter cette liste comme signifiant que tout autre élément qui n'y figure pas est récupérable. En effet, le principe reste bien que seul la rémunération ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes sont récupérables.

Pour être récupérables, les tâches devront désormais être effectuées conformément au contrat de travail. Cela entraîne deux importantes conséquences. Tout d'abord, si rien n'est prévu au contrat ou si le contrat n'est pas conforme aux tâches effectuées, le salaire n'est pas récupérable. Ensuite, **le contrat de travail devient un justificatif devant être produit par le bailleur au moment du contrôle de charges** afin que le locataire puisse s'assurer que les tâches effectuées correspondent bien au contrat. La référence au contrat dans les décrets permettra donc bien d'exiger désormais qu'il soit présenté au moment du contrôle de charges.

En revanche, le nouveau texte ne prévoit pas la possibilité de recourir à un tiers pour aider ou remplacer l'employé d'immeuble qui serait défaillant comme cela est prévu pour le gardien ou le concierge. On doit donc en conclure que les dépenses relatives à l'employé d'immeuble ne seront récupérables que s'il assure lui-même les tâches prévues dans son contrat de travail. Concrètement, toute sa rémunération est récupérable à partir du moment où il n'est pas remplacé par un tiers.

Pour le reste, les décrets restent inchangés, il n'y a toujours qu'un seul taux de récupération qui est de 100% de récupération de la rémunération.