

6. Contrôles relatifs aux gardiens et employés d'immeubles avec rapport

I. Définition des contrôles

Il s'agit de contrôles détaillés et exhaustifs sur des sujets relatifs aux gardiens et employés d'immeubles.

Rappelons que lors d'un contrôle général des comptes et de la gestion d'un exercice, le contrôleur vérifie sommairement la gestion et les salaires du personnel mais il ne rentre ni dans le détail des contrats de travail ni dans celui de chaque ligne des bulletins de salaire.

En revanche, les contrôles spécifiques dont il est question ici sont proposés pour pouvoir analyser en profondeur toute question particulière, posée par le conseil syndical, incluant la vérification de calculs.

Le contrôleur qui intervient est spécialisé dans la gestion du personnel des copropriétés : il vérifie notamment l'application des prescriptions légales, réglementaires, conventionnelles et contractuelles.

Le contrôle peut porter sur un ou plusieurs salariés de la copropriété.

Il s'agit d'un contrôle sur pièces, sans déplacement chez le syndic. Le contrôleur se fait communiquer les pièces nécessaires et l'analyse s'effectue uniquement à partir des pièces reçues.

Un rapport est systématiquement adressé aux conseillers syndicaux demandeurs, par courrier électronique de préférence.

II. Prestations proposées et tarification

Tarifs pour un premier salarié puis, le cas échéant, par salarié supplémentaire

Prestation	1er salarié	Suivant
Analyse contrat de travail + avenants GARDIEN	510,00 €	462,00 €
Analyse contrat de travail + avenants EMPLOYE IMMEUBLE	408,00 €	360,00 €
Analyse 12 bulletins de salaire GARDIEN	510,00 €	408,00 €
Analyse 12 bulletins de salaire EMPLOYE IMMEUBLE	408,00 €	306,00 €
Calcul indemnités de rupture contrat de travail	204,00 €	204,00 €
Vérification un an réduction générale coti. patronales (Fillon)	204,00 €	204,00 €
Vérification un an réduction cotisations patronales (loi TEPA)	102,00 €	102,00 €
Assistance élaboration contrat de travail GARDIEN	510,00 €	408,00 €
Assistance élaboration contrat de travail EMPLOYE IMMEUBLE	408,00 €	306,00 €
Assistance élaboration contrat de travail de remplacement	306,00 €	204,00 €
Coût prévisionnel recrutement envisagé GARDIEN	306,00 €	258,00 €
Coût prévisionnel recrutement envisagé EMPLOYÉ IMMEUBLE	204,00 €	156,00 €
Chiffrage préjudices si erreurs avérées & modalités de recours	816,00 €	816,00 €
Analyse complète du poste de personnel	1 020,00 €	510,00 €

Tarifs TTC. Il est différencié les gardiens et les employés d'immeuble car les spécificités de ces deux catégories de salariés sont différentes.

III. Détails des prestations proposées

A. Analyse d'un contrat de travail

Il s'agit d'analyser un contrat de travail et ses avenants au regard de la loi, du règlement et de la convention collective applicables.

Les dispositions du contrat sont également analysées par rapport à leur pertinence et leur adéquation par rapport au syndicat des copropriétaires.

B. Analyse des bulletins de salaire

L'analyse porte normalement sur les douze bulletins d'un exercice ou d'une période de douze mois choisie par le conseil syndical.

Les lignes composant le salaire brut sont analysées par rapport aux dispositions légales, réglementaires, conventionnelles et contractuelles.

Il est analysé les autres composantes salariales (charges sociales, avantages et retenues nets, etc.) qui figurent dans les bulletins de salaire.

Le conseil syndical peut faire analyser plus de douze bulletins de salaire : chaque bulletin supplémentaire est facturé pour un douzième du tarif indiqué pour les douze bulletins.

C. Calcul de l'indemnité de rupture du contrat de travail

Il s'agit de présenter le calcul d'une indemnité de licenciement, de départ en retraite ou d'une mise à la retraite.

D. Vérification de la réduction Fillon

Il s'agit d'une vérification ciblée sur la seule réduction générale des cotisations patronales, l'analyse des bulletins de salaire exposée en B intégrant cette vérification.

La réduction étant annualisée en année civile, la vérification ne peut porter que sur douze bulletins de salaires, de janvier à décembre.

Il peut être demandé plusieurs années de vérification, la tarification unitaire étant alors multipliée par le nombre d'années.

E. Vérification de la réduction patronale des heures supplémentaires (loi TEPA)

Il s'agit d'une vérification ciblée sur la seule réduction des cotisations patronales liées aux heures supplémentaires des salariés en application de la loi TEPA, l'analyse des bulletins de salaire exposée en B intégrant cette vérification.

La vérification porte sur les douze bulletins d'un exercice ou d'une période de douze mois choisie par le conseil syndical.

F. Assistance à l'élaboration d'un contrat de travail

Il est fourni tous les éléments nécessaires afin que le syndic puisse rédiger le contrat de travail. Le contrôleur ne peut pas rédiger un contrat de travail, il ne peut qu'assister le conseil syndical pour cette tâche.

La collaboration entre le contrôleur et le conseil syndical est indispensable pour que les éléments du contrat puissent être en adéquation avec les attentes du conseil syndical.

G. Coût prévisionnel d'un recrutement

Il est calculé le montant de la masse salariale à budgéter en fonction des éléments fournis au contrôleur.

La collaboration entre le contrôleur et le conseil syndical est indispensable pour que les calculs soient en adéquation avec les attentes du conseil syndical.

H. Chiffrage des préjudices et modalités de recours

Il s'agit de la suite d'un constat préalablement établi par un contrôleur lors d'un contrôle : des erreurs ont été relevées et le contrôleur spécialisé dans la gestion du personnel des copropriétés va alors les chiffrer en tenant compte de la prescription applicable puis indiquer les voies de recours possibles pour obtenir une indemnisation. Le contrôleur rédige un rapport technique en précisant les responsabilités éventuelles.

I. Analyse complète du poste du personnel

Il s'agit d'analyser la cohérence entre les besoins normaux d'un syndicat de copropriétaires et la réalité observée dans les dépenses comptabilisées, tout en vérifiant l'adéquation entre les dépenses relatives au personnel et celles concernant les autres postes.

À partir du règlement de copropriété, des éléments comptables d'un exercice, des contrats de travail et leurs avenants ainsi que des bulletins de salaire, le contrôleur va analyser la situation, vérifier l'application des prescriptions légales, réglementaires, conventionnelles et contractuelles, puis va proposer, en fonction des desideratas du conseil syndical, les solutions opérationnelles à mettre en place pour une vraie maîtrise de ce poste.

Ce contrôle porte sur la totalité des salariés de la copropriété.

La collaboration entre le contrôleur et le conseil syndical est indispensable pour que les solutions proposées puissent être en adéquation avec les attentes du conseil syndical.

Cette analyse intègre l'analyse des contrats de travail exposée en A et celle des bulletins de salaire exposée en B.