



CCN Gardiens, concierges : qui doit payer les frais d'électricité du logement de fonction ?

Commentaire d'arrêt publié le **24/06/2020**, vu **16993 fois**, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

Le gardien d'immeuble peut prétendre à la prise en charge forfaitaire de ses consommations d'électricité au titre de son logement de fonction dès lors qu'il est également à usage de loge.

CCN Gardiens, concierges : qui doit payer les frais d'électricité du logement de fonction ?

Cass. soc. 4 déc. 2019, n° 18-19.349

Le gardien d'immeuble peut prétendre à la prise en charge forfaitaire de ses consommations d'électricité au titre de son logement de fonction dès lors qu'il est également à usage de loge.

La Convention collective nationale (CCN) des gardiens, concierges et employés d'immeubles du 11 décembre 1979, réécrite par l'avenant n° 74 du 27 avril 2009, prévoit en son article 20 que le gardien, titulaire du logement de fonction, prend directement à sa charge les frais de chauffage, d'abonnements et de fournitures correspondant à son usage personnel d'eau chaude, de gaz et d'électricité, facturés à partir de compteurs particuliers posés aux frais de l'employeur.

Il est précisé que « dans le cas où cette prise en charge directe n'est pas possible (absence de compteurs individuels et non-participation au coût des charges récupérables de chauffage collectif), les prestations fournies par l'employeur constitueront un salaire en nature complémentaire évalué forfaitairement » (CCN, art. 23).

S'agissant plus particulièrement des dépenses d'électricité, la convention spécifie que s'il n'y a pas de distinction entre le logement de fonction et la loge, l'électricité est à la charge de l'employeur et constitue de ce fait un avantage en nature, conformément à l'article 23 de la convention.

Ce salaire en nature complémentaire est évalué forfaitairement pour l'électricité à 55 kWh (base contrat petites fournitures EDF 6 kWh), le prix du kilowattheure utilisé étant celui en vigueur au moment de l'établissement du bulletin de paie (CCN, art. 20 et 23).

En l'espèce, le salarié avait la qualité de gardien d'immeuble, catégorie B, en service complet, ce qui signifie qu'il ne relevait pas du régime de droit commun de la catégorie A des salariés payés dans un cadre horaire de 151,67 heures, mais du régime dérogatoire des salariés dont les tâches sont évaluées en unités de valeurs (UV), et qu'il bénéficiait, obligatoirement à ce titre, d'un logement accessoire au contrat de travail, dans l'immeuble dont il était chargé d'assurer la garde, la surveillance, voire l'entretien (Cass. soc. 20 sept. 2006, n° 05-43.097).

Le logement de fonction ayant été équipé d'un compteur individuel d'électricité, aux frais de son employeur (le syndicat des copropriétaires de l'immeuble), selon ce dernier le gardien devait prendre directement à sa charge ses frais de consommation d'électricité.

Le gardien d'immeuble soutenait cependant que son logement de fonction faisant office de loge, l'électricité devait être prise forfaitairement en charge par l'employeur. La cour d'appel a rejeté sa demande en paiement en retenant qu'il n'était pas démontré que le logement de fonction servait également de loge. La Cour de cassation, par l'arrêt commenté, censure sa décision.

La cassation est prononcée pour dénaturation du contrat de travail, la cour d'appel ayant omis de considérer que celui-ci stipulait clairement et précisément des heures d'ouverture de la loge, dans le respect de l'amplitude de 13 heures, diminuée des heures de repos, pouvant être imposée à un gardien. Comme, par ailleurs, il n'était pas discuté qu'aucun local, distinct du logement, n'avait été mis à la disposition du gardien pour recevoir les résidents, il ne pouvait qu'en être déduit que partie du logement de fonction servait de loge aux heures contractuellement fixées, comme le salarié le soutenait.

Au-delà de cette cassation qui sanctionne une lecture tronquée du contrat de travail, la Haute juridiction rappelle ainsi qu'en dépit de la pose dans le logement de fonction d'un compteur électrique individuel, aux frais de l'employeur, celui-ci s'expose à la prise en charge forfaitaire des dépenses de consommation d'électricité du gardien dès lors que la loge n'est pas distincte du logement de fonction.

Cette prise en charge s'analysant en un avantage en nature complémentaire qui s'ajoute au salaire de base pour le calcul des cotisations sociales, on mesure toute l'importance des conséquences qui s'y attachent.