



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges locatives

Question écrite n° 119469

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les conditions de récupération des charges locatives relatives à la rémunération des gardiens d'immeubles. Par son arrêt du 27 septembre 2006, la Cour de cassation a précisé ces conditions : « la récupération des 3/4 de la rémunération d'un gardien n'est possible que dans la mesure où l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés cumulativement par le gardien ou concierge, et que... le gardien ou concierge effectue seul les travaux d'entretien des parties communes et l'élimination des rejets à l'exclusion de tout partage de ces activités avec un tiers... ». Cette condamnation fait suite à la suppression par l'OPAC de Paris en 1992 de l'entretien ménager des escaliers confié aux gardiens (sans diminution de salaires), et au transfert de ce dit entretien à des entreprises extérieures, laissant à la charge des locataires les 75 % des salaires des gardiens, auxquels sont venus s'ajouter les 100 % du coût des entreprises, la même prestation d'entretien étant payée deux fois par les locataires. L'arrêt de la Cour de cassation a rappelé à l'OPAC de Paris l'aspect condamnable d'une telle dérive et son application ne constitue qu'un strict retour à la loi pour les bailleurs qui s'en sont écartés. Ce taux de 75 % de récupération des salaires des gardiens auprès des locataires n'est pas arbitraire, mais est défini en référence aux activités d'un gardien effectuant, au service des locataires, l'entretien ménager et l'élimination des rejets, les 25 % restants relevant de tâches de gestion administrative au service des bailleurs et donc non récupérables (cf. convention nationale des gardiens). Or, les bailleurs font aujourd'hui pression pour que cet arrêt de cassation soit remis en cause par une mesure législative qui autoriserait une récupération à 75 % des salaires-gardiens quelles que soient les tâches réellement effectuées par ce gardien. Les locataires et leurs organisations représentatives ne pourront accepter de voir émerger, sous la pression des bailleurs, une modification législative qui viendrait entériner cette pratique contraire au droit, visant à faire payer deux fois le même service et aggravant injustement pour des millions de locataires le coût de leurs charges locatives. En conséquence, il lui demande de rester vigilant pour ne pas mettre en oeuvre une évolution législative allant dans ce sens, en particulier si cela devait être évoqué à l'occasion du vote de la loi sur le droit opposable au logement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 119469

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 février 2007, page 2034