



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges locatives

Question écrite n° 120155

Texte de la question

Mme Michèle Tabarot attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la question de la récupération des salaires des gardiens d'immeubles. En effet, un arrêt de la Cour de cassation, en date du 27 septembre 2006, a précisé les conditions de récupération des charges locatives à la rémunération des gardiens d'immeubles ; dès lors, des organisations représentatives des locataires se font écho d'inquiétudes concernant un possible remise en cause de cette règle. Aussi, il souhaiterait connaître les éléments de réflexion concernant ce sujet.

Texte de la réponse

La Cour de cassation a d'abord décidé que les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ne sont récupérables que dans la mesure où l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés cumulativement par le gardien (Cassation, 3e chambre civile, 7 mai 2002, Office HLM du Tarn c/Guiraud), considérant ainsi que ces dépenses ne sont pas récupérables dès lors que le gardien n'effectue que l'une ou l'autre de ces deux tâches. Puis récemment, par deux arrêts rendus le même jour, la Cour de cassation (3e chambre civile, 27 septembre 2006) a précisé que pour être récupérable, la totalité de ces deux tâches devait être assurée par le gardien à l'exclusion de tout partage de ces activités avec un tiers. Ces jurisprudences constituent des applications à la lettre des décrets n° 82-955 du 9 novembre 1982 et n° 87-713 du 26 août 1987 qui fixent la liste des charges récupérables auprès des locataires et aboutissent à réduire les montants de charges réclamés aux locataires par rapport aux pratiques traditionnelles de certains bailleurs.

Données clés

Auteur : [Mme Michèle Tabarot](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 120155

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 mars 2007, page 2309

Réponse publiée le : 15 mai 2007, page 4537