ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 15266

Texte de la question

M. Jean-Claude Leroy attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges, auprès des locataires. En effet, cette récupération n'est actuellement possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et la sortie des poubelles, comme l'ont rappelé deux arrêts de la Cour de cassation. Or, dans le cadre des discussions de la Commission nationale de concertation (CNC), il est proposé de récupérer auprès des locataires une partie du salaire du gardien qui n'effectuerait aucune de ces tâches et ne procéderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'instauration d'une telle franchise est vivement contestée par certaines associations de défense des consommateurs, notamment des locataires, ces dernières considérant que cela remet en cause la définition même du loyer. Elles soulignent ainsi que le loyer n'est pas un simple amortissement financier du bien loué, mais constitue la contrepartie d'obligations réciproques entre les parties. Or, parmi les obligations du bailleur, figure celle d'assurer la jouissance paisible de son locataire. Instaurer cette nouvelle récupération d'une part de salaire déjà couverte par le loyer reviendrait donc à la facturer deux fois aux locataires. Cette augmentation des charges locatives provoque donc l'inquiétude des associations précédemment évoquées, alors que la question du logement représente une préoccupation majeure de nos concitoyens, et que le logement est un des postes de dépenses qui a le plus augmenté ces dernières années. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires. Ces charges sont récupérables par le bailleur, sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments communs de la chose louée ainsi que des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. S'agissant des gardiens et concierges, leur activité qui a longtemps consisté en l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, a fortement évolué ces dernières années du fait des nouvelles attentes des locataires, notamment en ce qui concerne l'état des lieux, la sécurité, la présence et le dialogue avec les locataires. Il apparaît justifié de revoir les modalités de récupération des charges afin d'assurer une juste rémunération des nouvelles tâches effectuées par les gardiens et concierges et ainsi accompagner et consolider ces évolutions. C'est pourquoi, en septembre, le ministre du logement et de la ville a souhaité qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la Commission nationale de concertation (CNC) pour adapter le dispositif actuel de récupération des charges. Les travaux menés par la Commission ont permis de dégager une approche partagée sur la nécessité de retenir un système simple et transparent, notamment en ce qui concerne l'assiette et les modalités de calcul de la répartition des charges. Les travaux de la CNC pourront être mis à profit pour élaborer un dispositif tenant compte de la réalité des missions de gardiennage et de la nécessité d'assurer un équilibre entre bailleurs etlocataires.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE15266

Auteur : M. Jean-Claude Leroy
Circonscription : Pas-de-Calais (3e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 15266
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 29 janvier 2008, page 694
Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2688