



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 15824

Texte de la question

M. Joël Giraud 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. La législation actuelle prévoit en effet que cette récupération n'est possible que si le salarié effectue uniquement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Un projet de modification, présenté à la Commission nationale des concertations (CNC), prévoit d'autoriser la récupération auprès des locataires d'une partie du salaire du gardien qui n'effectuerait aucune de ces tâches et ne procéderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'adoption d'une telle mesure remet en cause l'équilibre même des dispositions la loi du 26 août 1987, définissant quelles sont les charges que le propriétaire peut répercuter auprès de ses locataires. Or le loyer n'est pas un simple amortissement du bien loué, mais constitue la contrepartie d'obligations réciproques entre les parties. Une des obligations du bailleur est d'assurer la jouissance paisible du preneur, et le coût de gardiennage relève bien de cette obligation. Il doit donc être inclus dans le loyer et ne peut faire l'objet d'un remboursement qui reviendrait à facturer deux fois cette charge aux locataires. Il la remercie de lui préciser les intentions du Gouvernement sur ce problème.

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 et locataires.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15824

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 février 2008, page 932

Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2688