



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 15828

Texte de la question

M. Christian Ménard attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'inquiétude d'associations de consommateurs, dont la CLCV (consommation, logement et cadre de vie), quant au projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges auprès des locataires. Cette récupération n'est aujourd'hui possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Or, dans le cadre de discussions au sein 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. Le principe de l'instauration d'une telle franchise a été rejeté par les associations de locataires siégeant à la CNC, au motif que cela remettrait en cause la définition même du loyer. Pour ces associations, 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. En instaurant cette récupération d'une part de salaire déjà couverte par le loyer, cela reviendrait à la facturer deux fois aux locataires. Aussi, face à cette situation, il lui demande donc de bien vouloir lui donner son sentiment sur ce dossier et lui indiquer les orientations qui seront prises.

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. Christian Ménard](#)

Circonscription : Finistère (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15828

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