



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 16366

Texte de la question

M. Yvan Lachaud interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Ce décret détermine également les conditions de récupération des frais liés au gardiennage. En introduisant une récupération à concurrence de 75 % du salaire du gardien, lorsqu'il effectue la sortie des poubelles et l'entretien des parties communes, le décret de 1987 avait généré un alourdissement du poste logement. La plupart des bailleurs sociaux et privés ne respectent pas la réglementation actuelle. Ils ont demandé à madame la ministre du logement et de la ville de modifier les textes en vigueur, afin de légaliser leurs pratiques. Ils demandent également que la rémunération des gardiens, concierges, employés d'immeubles qui n'effectuent que des tâches de surveillance, soit récupérable auprès des locataires, alors même que cette activité de surveillance est comprise dans le loyer. Cette proposition d'ouverture a été rejetée, les bailleurs posant comme préalable à toute discussion l'obligation d'une récupération forfaitaire de 25 % des salaires des gardiens, ce qui revient à augmenter à nouveau sensiblement le poste logement dans le budget des ménages. Il souhaite savoir quelle est la position du Gouvernement sur cette question.

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. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16366

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 février 2008, page 1116

Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2688