



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 16927

Texte de la question

M. Jean-Pierre Balligand attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les vives inquiétudes des associations de consommateurs concernant la récupération des charges par les bailleurs auprès de leurs locataires. En effet, les bailleurs sont en droit de répercuter auprès de leurs locataires des charges récupérables dont la liste strictement limitative est fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Ce décret stipule en particulier, que les frais liés au gardiennage ne sont récupérables que si le salarié effectue, seul, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. 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. Par ailleurs, il figure dans les obligations du bailleur d'assurer la jouissance paisible de son locataire. Il lui demande par conséquent de bien vouloir lui indiquer quelle dispositions elle compte prendre pour s'assurer que le loyer ne soit pas un simple amortissement financier du bien loué, mais constitue la contrepartie réciproque d'obligations entre les parties.

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. Jean-Pierre Balligand](#)

Circonscription : Aisne (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16927

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 19 février 2008, page 1347

Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2688