



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 16930

### Texte de la question

M. Alain Rousset alerte 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. D'après le décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui détermine la liste des charges récupérables prévues par l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986, « lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ». Ainsi, les bailleurs sociaux et privés ne sont légalement pas autorisés à demander aux locataires la rémunération des gardiens et concierges employés d'immeubles qui n'effectuent que des tâches de surveillance. Pourtant, nombre de bailleurs contournent cette réglementation, et dans le cadre des discussions de la Commission nationale de concertation, il est envisagé de légaliser ces pratiques et d'instaurer de fait, une nouvelle « franchise » qui amputera, une fois de plus, le pouvoir d'achat de nos concitoyens. Sans négliger l'extrême nécessité de revaloriser les faibles salaires des différentes catégories de gardiens et concierges, une telle augmentation ne doit pas octroyée sur le revenu de locataires dont les loyers constituent déjà une part conséquente de leurs dépenses mensuelles. Au regard de ces différents éléments, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement pour que les frais liés au gardiennage d'immeubles ne deviennent pas un nouveau poids dans le budget des ménages, qui ne cesse de se réduire comme une peau de chagrin.

### 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. Alain Rousset](#)

**Circonscription :** Gironde (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 16930

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 19 février 2008, page 1348

**Réponse publiée le :** 25 mars 2008, page 2688