



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 16937

Texte de la question

M. Édouard Courtial 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. Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 détermine les modalités de récupération des frais liés au gardiennage. Il prévoit une récupération de la rémunération du gardien à hauteur de 75 % à condition que celui-ci effectue seul la sortie des poubelles et l'entretien des parties communes. Néanmoins, une partie des bailleurs sociaux souhaiterait que la rémunération des gardiens, concierges et employés d'immeubles soit récupérable même lorsqu'ils effectuent uniquement des tâches de surveillance. Une telle modification serait contestable à double titre. D'une part, elle aurait pour effet de peser sur le montant des loyers et nuirait de cette manière au pouvoir d'achat des locataires. D'autre part, dans la mesure où le bailleur est tenu de garantir une jouissance paisible du bien au locataire, la tâche liée à la surveillance est déjà prise en compte dans le montant du loyer. Le locataire devrait alors s'acquitter deux fois de la charge correspondant à cette activité. Le CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) ainsi que les associations de locataires siégeant à la commission nationale de concertation. Il lui demande donc quelles sont les intentions 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. Édouard Courtial](#)

Circonscription : Oise (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16937

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 février 2008, page 1349

Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2688