ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 18026

Texte de la question

M. Benoist Apparu 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. En effet, à l'heure actuelle, cette récupération n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Or, 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. L'instauration d'une telle franchise est inacceptable et a été unanimement rejetée par les associations de locataires siégeant à la CNC, car cela remet en cause la définition même du loyer. En effet, le loyer n'est pas un simple amortissement financier du bien loué. Il constitue aussi la contrepartie d'obligations réciproques entre les parties. Or, parmi les obligations du bailleur, figure celle d'assurer la jouissance paisible de son locataire. Instaurer cette nouvelle récupération d'une part de salaire déjà couverte par le loyer reviendrait à la facturer deux fois aux locataires, ce qui est contraire aux priorités affichées en matière de pouvoir d'achat.

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 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. Benoist Apparu
Circonscription : Marne (4e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 18026

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE18026

Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 4 mars 2008, page 1757
Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2691