



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 18031

### Texte de la question

M. Christian Vanneste attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les négociations nationales en cours afin de revoir les conditions de récupération des salaires des gardiens dans les charges des locataires. En effet, deux arrêts de la Cour de Cassation ont rappelé que le salaire du gardien est récupérable au titre des charges si celui-ci effectue seul la sortie des poubelles et l'entretien des parties communes. Il aimerait savoir ou en sont ces négociations et ce que compte faire le Gouvernement sur ce sujet.

### 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. Christian Vanneste](#)

**Circonscription :** Nord (10<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 18031

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 4 mars 2008, page 1758

**Réponse publiée le :** 25 mars 2008, page 2691