



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 18970

Texte de la question

Mme Pascale Crozon attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges auprès des locataires. En application du décret n° 87-713 du 26 août 1987, cette faculté de récupération est assortie d'une obligation «d'entretien des parties communes et d'élimination des déchets». Les bailleurs ont demandé au sein de la CNC une modification de ces textes, afin de rendre légale la pratique consistant à récupérer auprès des locataires la rémunération du seul gardiennage, unanimement rejetée par les associations de locataires. En effet, ces prestations sont d'ores et déjà couvertes par le montant du loyer qui, au-delà de l'amortissement du bien loué, rémunère les obligations du bailleur, dont celle d'assurer la jouissance paisible de ce bien. Légaliser la récupération des frais de gardiennage reviendrait donc à facturer deux fois cette prestation au locataire. Tout nouvel alourdissement du poste logement dans le budget des ménages serait inacceptable et contraire aux déclarations gouvernementales sur le pouvoir d'achat. C'est pourquoi elle souhaite connaître les intentions du Gouvernement pour préserver une conception du bail locatif fondée sur le respect d'obligations mutuelles 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 : [Mme Pascale Crozon](#)

Circonscription : Rhône (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18970

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 mars 2008, page 2217

Réponse publiée le : 15 avril 2008, page 3300