



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 20194

### Texte de la question

M. Gabriel Biancheri attire l'attention de M. le ministre du travail, des relations sociales, de la famille et de la solidarité sur les préoccupations de l'Association de consommateurs CLCV (consommation, logement et cadre de vie). Cette dernière s'inquiète du 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 la CLCV et 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 mais constitue 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 en soi contestable et contraire aux priorités affichées en matière de pouvoir d'achat. C'est pourquoi, il lui demande quelle est la position du Gouvernement pour cette question et ce qu'il envisage de faire pour éviter la mise en place d'un tel système.

### 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 2007, 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 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. Gabriel Biancheri](#)

**Circonscription :** Drôme (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 20194

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Travail, relations sociales, famille et solidarité

**Ministère attributaire** : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 8 avril 2008, page 2996

**Réponse publiée le** : 27 mai 2008, page 4517