



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### charges locatives

Question écrite n° 24082

#### Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'inquiétude des associations de consommateurs concernant le projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges auprès des locataires. Cette récupération n'est pour l'heure 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 de cette franchise est unanimement rejetée au motif que cela remet en cause la définition du loyer dans laquelle figure l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible par le locataire de son logement. Il lui demande, à l'heure où le pouvoir d'achat des Français diminue, ce qu'elle entend mettre en oeuvre afin de mettre un frein définitif à cette mesure.

#### 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. André Wojciechowski](#)

**Circonscription :** Moselle (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 24082

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 3 juin 2008, page 4605

**Réponse publiée le :** 24 juin 2008, page 5441