ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 35876

Texte de la question

M. Alain Bocquet attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les interrogations que soulèvent les dispositifs définissant les charges récupérables auprès des locataires des sociétés HLM, par ces dernières. Cela concerne en particulier la récupération des charges du concierge pour les immeubles collectifs, lorsque celui-ci n'assure pas l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Il lui demande quelles dispositions réglementaires et légales s'appliquent à ces situations, et de lui préciser les droits des locataires sur ces points.

Texte de la réponse

Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre les parties. À ce titre, en vertu de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, les charges sont exigibles sur justification, en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations et des impositions. Une liste limitative de ces charges est fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour le parc locatif social et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 pour le parc privé. Elle est identique dans les deux secteurs. Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 relatif aux frais de gardiennage a actualisé et clarifié les modalités de récupération des charges relatives à la rémunération des gardiens, concierges et employés d'immeubles. La principale innovation consiste dans la création d'un forfait applicable au gardien lorsque celui-ci n'exécute qu'une seule des deux tâches, à savoir l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets. Ainsi, la récupération est toujours de 75 % lorsque le gardien effectue les deux tâches mais désormais le bailleur peut imputer à ses locataires 40 % de la rémunération du gardien lorsque ce dernier n'effectue que l'une des deux tâches. Par ailleurs, cette récupération est désormais possible même si un tiers intervient pendant ses repos hebdomadaires et ses congés ou, en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou si le gardien ou le concierge est dans l'impossibilité matérielle ou physique temporaire d'effectuer seul les deux tâches. Dans le cas où le gardien n'assure aucune de ces deux tâches que sont l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, aucune récupération n'est alors possible. S'agissant d'un employé d'immeuble, le bailleur peut récupérer 100 % de sa rémunération dès lors qu'il assure l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets. Enfin, le décret précité dresse une liste de ce qu'il convient d'exclure des dépenses récupérables. Ne sont ainsi pas récupérables les dépenses suivantes : le salaire en nature, l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise, les indemnités et primes de départ à la retraite, les indemnités de licenciement, la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise.

Données clés

Auteur : M. Alain Bocquet
Circonscription : Nord (20e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 35876

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE35876

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

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 25 novembre 2008, page 10122
Réponse publiée le : 19 avril 2011, page 4017