



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 55823

Texte de la question

M. Pierre Morange souhaite attirer l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur la situation des locataires. Les dernières mesures permettent désormais aux propriétaires de récupérer auprès de leurs locataires « lorsque le gardien ou le concierge de leur immeuble ou de leur groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes à concurrence du 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail ». Pour les locataires, cela revient à payer deux fois la prestation d'entretien des locaux et de manutention des poubelles : une première fois au gardien ou concierge en titre sur toute l'année et une seconde fois à son remplaçant lors des repos ou congés. N'étant pas l'employeur, ils demandent que ne soient récupérées auprès d'eux que les charges correspondant à un seul emploi de gardien sur douze mois. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il entend prendre pour satisfaire cette requête.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 2 du décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. La réglementation du travail oblige l'employeur à garantir la rémunération du salarié pendant les congés annuels et les repos hebdomadaires. Pendant ces périodes de congé, la continuité du service rendu aux locataires est assurée par son remplacement. Cela implique donc que ces services soient payés par le locataire, conformément à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoit que les charges sont exigibles en contrepartie des services rendus.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morange](#)

Circonscription : Yvelines (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55823

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7307

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5082