



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 55825

Texte de la question

M. Jean-Pierre Schosteck appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 modifiant le liste des charges récupérables des locaux d'habitation qui aurait dû régler certains problèmes d'interprétation de la réglementation. Or il apparaît que ce texte risque d'être la source de nombreux conflits entre les locataires et les bailleurs. Ainsi, au d) du 2° de l'article 1er, il est indiqué que les dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales du gardien sont récupérables même lorsqu'un homme de service ou employé d'immeuble intervient pendant le repos hebdomadaire et les congés du gardien ainsi qu'un cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire du gardien. Or le caractère temporaire des arrêts de travail mérite d'être précisé d'autant que, pour de nombreux arrêts de travail, le bailleur soit ne paie pas de rémunération pour la période d'absence soit, par subrogation, perçoit les indemnités de maladie du salarié. Il apparaîtrait donc déséquilibré que le bailleur, d'une part, récupère à la fois les dépenses salariales du gardien en arrêt auprès du locataire et, d'autre part, les indemnités journalières ou ne paye pas de salaire alors que le locataire serait contraint de payer pour le gardien, qui ne travaille pas et pour son remplaçant. Il demande que soit précisée la durée globale des arrêts durant lesquels les dépenses demeurent récupérables.

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. La ministre du logement en fonction en septembre 2007, consciente que les charges locatives constituent un poste de dépenses des ménages non négligeable, a souhaité qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la commission nationale de concertation (CNC). Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 relatif aux frais de gardiennage résulte pour partie des réflexions de la commission. 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, ce décret précise qu'un couple de gardiens ou de concierges qui assure dans le cadre d'un contrat de travail commun l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique. Dans les grands ensembles, pour des raisons pratiques, des bailleurs ou gestionnaires peuvent salarier un couple de gardiens, à savoir des personnes mariées, des concubins ou des partenaires liés par un PACS, dans le cadre de contrats de travail interdépendants résultant d'une clause d'indivisibilité. Dans ce cas, les dépenses de personnel du couple de gardiens sont récupérables au titre des charges locatives, à concurrence des trois quarts, s'ils assurent de manière effective et cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, sans que le mode de répartition des tâches au sein de ce couple ne soit

défini.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Schosteck](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55825

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7362

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9757