



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 55826

### Texte de la question

M. Claude Bartolone attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur une préoccupation de la Confédération générale du logement (CGL), association nationale de consommateurs représentative siégeant à la commission nationale de concertation, concernant la nouvelle rédaction des articles 2 des décrets n° 87-713 du 26 août 1987 et n° 82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables tels que modifiés par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. 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 désormais assimilé à un personnel unique pour l'application des textes. Or les décrets ne précisent pas si un lien juridique doit unir les membres du couple. Ils ne précisent pas non plus la nature de ce lien. Il lui demande par conséquent s'il peut lui préciser les situations que recouvre la notion de couple de gardiens.

### 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, des menues réparations sur les éléments communs 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, avait 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. Ce décret précise notamment 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. En effet, 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. Claude Bartolone](#)

**Circonscription :** Seine-Saint-Denis (6<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 55826

**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 :** 9 novembre 2010, page 12296