



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 56522

Texte de la question

M. Nicolas Dupont-Aignan appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur une préoccupation exprimée par la Confédération générale du logement, 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. Désormais, les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeubles sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10% de leur montant. Parallèlement, le taux de récupération des dépenses correspondant à la rémunération ainsi qu'aux charges sociales et fiscales y afférentes des gardiens, concierges et employés d'immeubles diffère selon les tâches effectuées. Or, il arrive, sur certains sites, que du personnel de l'immeuble soit encadré alors qu'il n'effectue ni tâches d'élimination des rejets, ni tâches d'entretien des parties communes. Durant cette dernière hypothèse, la rémunération du gardien, concierge ou employé n'est pas récupérable, il devrait donc, en toute logique, en être de même de la rémunération du personnel d'encadrement. En conséquence, il lui demande de bien vouloir confirmer que lorsque la rémunération du personnel de l'immeuble n'est pas récupérable auprès des locataires, la rémunération du personnel chargé de l'encadrer ne l'est pas non plus.

Texte de la réponse

Aux termes des articles 2 des décrets n° 87-713 du 26 août 1987 et n° 82-855 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables, sont concernées les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble, à concurrence de 10 % de leur montant. Il s'agit de salariés qui participent effectivement et sur place à l'organisation ainsi qu'au contrôle des salariés chargés des tâches matérielles de nettoyage et/ou d'enlèvement des ordures ménagères. (Cour de cassation, 3e chambre civile, 12 juin 2003). En d'autres termes, cet arrêt de la Cour de cassation précise que seul l'encadrement technique du gardien ou de l'employé d'immeuble effectuant des tâches matérielles de nettoyage et/ou d'enlèvement des ordures ménagères est récupérable.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Dupont-Aignan](#)

Circonscription : Essonne (8^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56522

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 2009, page 7608

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9757