



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 62540

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 question pertinente soulevée par la Confédération générale du logement et qui concerne 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. Selon ces textes, les dépenses de personnels récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales. Parallèlement, ces décrets prévoient des éléments qui ne peuvent être retenus dans les dépenses récupérables, à savoir, par exemple, la cotisation à la médecine du travail, ou le salaire en nature, qui ont vocation à figurer dans le bulletin de salaire du personnel. Or l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que les pièces justificatives doivent être tenues à la disposition des locataires afin qu'ils puissent contrôler les charges que le bailleur entend récupérer. Pour vérifier que ces éléments sont bien exclus des charges effectivement récupérées par le bailleur, le locataire doit être en mesure de consulter les bulletins de salaire du personnel. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui confirmer que le bulletin de salaire du personnel dont la rémunération est récupérée, constitue bien une pièce justificative au sens de l'article 23 précité, et qu'il doit être mis à la disposition des locataires au moment du contrôle des charges.

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. Le Gouvernement, conscient 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). À l'issue de ce processus, les modalités de récupération des charges relatives à la rémunération des gardiens, concierges et employés d'immeubles ont été clarifiées et actualisées. Ainsi, 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. 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. Le décret précise également la nature des composantes de la rémunération qui peuvent être récupérées ou non. Ainsi les indemnités et primes de départ en retraite, de licenciement, la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ne seront plus récupérables sur le locataire. Enfin, le décret précise le contenu « des charges d'encadrement technique » en y ajoutant les mots « chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ». Ces charges ainsi définies sont récupérables sur les locataires à concurrence de 10 % de leur montant. S'agissant plus particulièrement de la justification des rémunérations versées aux gardiens ou concierges, si le bulletin de salaire n'est pas

communicable, le bailleur se doit toutefois de justifier le versement de ce salaire par toute pièce comptable.

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 : 62540

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 novembre 2009, page 10364

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4083