



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 62541

Texte de la question

M. Jean-Louis Bianco 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. Désormais, les dépenses correspondant à la rémunération ainsi qu'aux charges sociales et fiscales y afférentes, des gardiens ou concierges sont récupérables à concurrence de 75 % lorsqu'ils assurent conformément à leur contrat de travail l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Ces dépenses sont récupérables y compris lorsqu'un tiers intervient « en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches ». Dans cette dernière hypothèse, pour que le bailleur puisse récupérer la rémunération des gardiens ou des concierges ne pouvant effectuer seuls les deux tâches, la lettre et l'esprit du texte exigent que ceux-ci assurent tout de même une partie de chacune des deux tâches de manière cumulative. Il lui demande de bien vouloir confirmer cette interprétation afin d'éviter les difficultés d'application des textes.

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 du local loué ainsi que des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. Le ministère en charge du logement a souhaité qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la Commission nationale de concertation (CNC). Bien qu'aucun consensus ne soit ressorti des débats de la CNC, le ministère a cependant maintenu sa décision d'actualiser et de clarifier les modalités de récupération des charges relatives à la rémunération des gardiens, concierges et employés d'immeubles. 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 en 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. 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 récupération des frais de remplacement des gardiens ou concierges, notamment en cas de congé ou d'arrêt de maladie, il ne peut y avoir d'obligation pour le

gardien ou concierge titulaire de participer partiellement à la réalisation des deux tâches qui sont exécutées temporairement par une tierce personne.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Bianco](#)

Circonscription : Alpes-de-Haute-Provence (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62541

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 : 2 mars 2010, page 2465