



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 63011

### 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. Désormais, les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble sont en effet exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Les textes ne semblent cependant pas renvoyer à une liste des éléments qui sont exclus des dépenses de personnel d'encadrement récupérables, comme cela est pourtant prévu pour les dépenses relatives aux gardiens, concierges et employés d'immeuble. Il lui demande par conséquent de bien vouloir lui préciser si cette liste des éléments non retenus dans les dépenses récupérables de personnel s'applique également aux dépenses de personnel d'encadrement. Dans l'hypothèse d'un avis négatif, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il est envisagé de supprimer cette différence de traitement en harmonisant les règles relatives à la nature des dépenses de personnel à prendre en compte.

### Texte de la réponse

Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 relatif aux frais de gardiennage a actualisé et clarifié les modalités de récupération des charges relatives à la rémunération des gardiens, concierges et employés d'immeubles. 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 du gardien, concierge ou employé d'immeuble qui ne peuvent plus être récupérées auprès du locataire. Il ne peut désormais être retenu dans les dépenses de personnel, le salaire en nature, l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise, les indemnités et primes de départ en retraite, de licenciement, la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur, la participation de l'employeur au comité d'entreprise et à l'effort de construction et la cotisation à la médecine du travail. Il convient de préciser que ces exclusions s'appliquent également aux tiers intervenant en lieu et place ou en complément du titulaire du poste. Ces différents éléments exclus de la récupération de la rémunération du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble, ne peuvent être pris en considération pour le personnel d'encadrement. En effet ces exclusions ne visent pas l'article 2 a) des décrets n° 87-713 du 26 août 1987 et n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifiés. En outre, ces dispositions n'ont pas vocation à être modifiées.

### 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** : 63011

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Logement et urbanisme

**Ministère attributaire** : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 10 novembre 2009, page 10567

**Réponse publiée le** : 16 novembre 2010, page 12494