



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 66340

### Texte de la question

M. Thierry Mariani attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les inquiétudes exprimées par l'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie). L'association s'inquiète du projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges, auprès des locataires. En effet, à l'heure actuelle, cette récupération n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Or, dans le cadre des discussions de la Commission nationale de concertation (CNC), il est proposé de récupérer auprès des locataires une partie du salaire du gardien qui n'effectuerait aucune de ces tâches et ne procéderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'instauration d'une telle franchise est inacceptable pour la CLCV et a été unanimement rejetée car cela remet en cause la définition même du loyer. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître son sentiment à ce sujet.

### 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 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 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. 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. Jusqu'à présent, les modalités de récupération des frais de gardiennage relevant de la catégorie B de la convention collective de travail des gardiens, concierges et employés d'immeubles permettent au bailleur de faire supporter au locataire les trois quarts de la rémunération du gardien si celui-ci effectue les deux tâches, le bailleur conservant à sa charge un quart de la dépense représentant l'avantage qu'il retire de la présence de ce gardien dans l'immeuble (surveillance, tâches administratives...). Il n'est pas envisagé actuellement de modifier ces dispositions.

### Données clés

**Auteur :** [M. Thierry Mariani](#)

**Circonscription :** Vaucluse (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 66340

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 15 décembre 2009, page 11930

**Réponse publiée le :** 20 avril 2010, page 4556