



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## loyers et charges locatives

Question écrite n° 84063

### Texte de la question

M. André Chassaigne interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les conditions de récupération par les bailleurs sociaux des charges liées aux salaires des gardiens d'immeubles. Le décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008, précise les conditions à remplir par le gardien ou le concierge d'immeuble pour permettre aux bailleurs sociaux de récupérer les charges de personnel auprès des locataires, à hauteur de 40 % ou 75 %. Il faut notamment que le personnel assure des tâches minimales d'entretien des parties communes et d'élimination des déchets. Or, au regard des enquêtes menées par des associations de défense des locataires, il semblerait qu'un nombre important de bailleurs sociaux ne respectent pas ces textes en récupérant indûment une partie importante de ces charges. Les locataires qui, parfois, assurent déjà l'entretien ou la descente des poubelles, paieraient ainsi deux fois le coût d'emploi du personnel d'immeuble : dans les charges locatives et dans le loyer principal. Des recours ont été engagés devant la justice auprès des bailleurs sociaux dans plusieurs régions et, dans certains cas, les locataires ont eu gain de cause (Cour d'appel de Paris - arrêt du 5 février 2015). Alors que des enquêtes ont démontré la généralisation de ces pratiques et l'importance du préjudice pour les locataires, des associations ont interpellé les organismes locaux concernés, sans obtenir de réponse ou de réponse satisfaisante. Dans ce contexte, il lui demande si elle compte intervenir auprès des bailleurs sociaux pour faire respecter le droit ou, si cela s'avère nécessaire, modifier les textes afin qu'ils soient plus précis et évitent les sources de litige.

### Texte de la réponse

Le décret no 82-955 du 9 novembre 1982 modifié relatif au parc locatif social et le décret no 87-713 du 26 août 1987 modifié relatif au parc locatif privé fixent la liste des charges récupérables exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Ces deux décrets prévoient que lorsque le gardien assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant. En revanche, ce taux est de 40 % lorsque le gardien n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches. La réglementation ainsi rédigée ne donne pas de latitude aux bailleurs quant à la somme à imputer aux locataires au titre des charges locatives. Le Gouvernement n'envisage pas d'en modifier les termes.

### Données clés

**Auteur :** [M. André Chassaigne](#)

**Circonscription :** Puy-de-Dôme (5<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 84063

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé** : Logement, égalité des territoires et ruralité

**Ministère attributaire** : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le** : [7 juillet 2015](#), page 5144

**Réponse publiée au JO le** : [21 mars 2017](#), page 2435