

Document
mis en distribution
le 7 avril 2008



N° 617

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 22 janvier 2008.

PROPOSITION DE LOI

relative aux gardiens d'immeuble,

(Renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. PIERRE LELLOUCHE,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La profession de gardien d'immeubles connaît de graves difficultés : elle est d'abord en voie de disparition ; elle est ensuite confrontée à un problème de reconnaissance. Ces dix dernières années, ce ne sont pas moins de 10 000 emplois qui ont ainsi été supprimés, pour la seule région Île-de-France.

C'est tout un secteur d'activité qui disparaît. C'est un gisement d'emplois qui se tarit progressivement. Mais au-delà des considérations économiques, il s'agit de souligner et de préserver le rôle irremplaçable que jouent les gardiennes et les gardiens, en termes de maintien du lien social (soutien et assistance aux personnes âgées, fragiles ou malades, petits services dans les immeubles, veille en période de canicule, etc.). Nous savons aussi la place importante et croissante qu'ils occupent auprès d'une population française qui vieillit. Il est donc urgent de trouver des solutions pour stopper cette hémorragie et mettre en place les dispositifs législatifs et fiscaux qui permettront aux copropriétés de conserver leur gardienne, mais aussi – pourquoi pas – de créer ou de recréer une loge lorsqu'il n'y en a pas ou lorsqu'il n'y en a plus.

Le premier motif de suppression des loges tient aux coûts devenus exorbitants d'un emploi salarié pour les petites et moyennes copropriétés, compte tenu essentiellement de la lourdeur des charges qui pèsent sur le travail. Aussi est-il proposé une déduction fiscale pour les emplois de gardien d'immeuble, sur le modèle de ce qui existe pour les emplois de maison. Comment justifier en effet, qu'un même propriétaire puisse déduire de ses revenus imposables le salaire de la « nounou » de ses enfants ou de son personnel de service, alors que cette possibilité lui est interdite, dès lors qu'il s'agit de la gardienne de son immeuble ?

Le deuxième motif de destruction de ces emplois tient à la complexité de leur gestion administrative et fiscale. La seule rédaction des fiches de salaires est une responsabilité déjà trop lourde pour des copropriétaires ou des syndic bénévoles dont ce n'est pas le métier. Il est donc proposé d'étendre aux emplois de gardien d'immeuble la possibilité d'utiliser le chèque emploi service universel.

Un troisième motif de suppression des loges est une des conséquences de la possibilité offerte aux copropriétés de transformer sans compensation leur rez-de-chaussée en local professionnel. C'est ainsi qu'une loge qui coûte à la copropriété peut librement et facilement devenir un local professionnel qui lui rapporte. Mais ce faisant, un emploi et un logement auront été définitivement détruits. Il est proposé de soumettre la transformation du rez-de-chaussée aux mêmes règles que l'ensemble de l'immeuble. À cette fin une décision à l'unanimité de l'assemblée générale des copropriétaires serait exigée pour procéder à la cession à un tiers d'une loge de gardien d'immeuble.

Enfin, pour encourager les copropriétaires à préserver les emplois de gardien, il est nécessaire de leur donner la possibilité de se regrouper, au-delà de leur immeuble respectif, pour créer et financer ensemble une loge commune à plusieurs bâtiments indépendants. Le présent texte leur offre un statut juridique simple et immédiatement opérationnel.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Après le 2° de l'article L. 129-5 du code du travail, il est inséré un 3° ainsi rédigé :
- ② « 3° Soit de rémunérer et de déclarer un salarié dont les activités sont définies à l'article L. 771-1 du code du travail. »
- ③ II. – Dans le premier alinéa de l'article L. 129-6 du même code, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 3° ».

Article 2

- ① Le second alinéa de l'article L. 771-1 du code du travail est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Les concierges peuvent assurer la garde, la surveillance et l'entretien de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou une partie de ces fonctions, lorsqu'ils sont salariés par plusieurs propriétaires ou par un des principaux locataires et qu'ils logent dans l'un de ces immeubles au titre d'accessoire de leur contrat de travail.
- ③ « Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux salariés définis au présent article à l'exclusion des concierges attachés à la personne même du propriétaire. »

Article 3

- ① I. – Après le 1 de l'article 199 *sexdecies* du code général des impôts, il est inséré un 1 *bis* ainsi rédigé :
- ② « 1 *bis*. – Dans les conditions prévues au 1, ouvrent droit à une aide les sommes versées par un contribuable domicilié en France au sens de l'article 4 B à un syndicat de copropriétaires pour l'emploi d'un salarié dont les activités sont définies à l'article L. 771-1 du code du travail. »

- ③ II. – Dans le premier alinéa du 3 du même article, le mot et la référence : « au 1 » sont remplacés par le mot et les références : « aux 1 et 1 *bis* ».

Article 4

L'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par les mots : « et l'aliénation des loges de gardien d'immeuble ».

Article 5

Les pertes de recettes pour l'État qui pourraient résulter de l'application de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.