



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 39902

Texte de la question

M. Jean-Pierre Blazy appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le décret n° 86-1316 du 26 décembre 1986 modifiant le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et fixant la liste des charges récupérables. Celui-ci stipule que lorsque « l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant au titre des charges récupérables à sa rémunération, (...), sont exigibles à concurrence des trois quarts de leur montant ». Or, certains bailleurs de sociétés HLM concèdent le traitement des rejets à d'autres sociétés sans pour autant réduire la part des locataires. C'est pourquoi il souhaite connaître quels sont les moyens mis en place pour contrôler la bonne application des décrets gouvernementaux. Par ailleurs, il demande si une modification de ce décret est envisageable afin que les bailleurs ne puissent plus récupérer le montant des charges correspondant aux salaires des concierges ou gardiens quand le traitement des rejets est assuré par une société extérieure.

Texte de la réponse

Les règles de récupération des dépenses de gardiennage, telles qu'elles sont prévues par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié pris pour l'application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, ont fait initialement l'objet d'un accord entre les associations représentatives des bailleurs et des locataires dans le cadre de la commission Delmon. Le niveau de récupération des dépenses de gardiennage a ainsi été arrêté à hauteur des trois quarts de leur montant, dès lors que le gardien ou concierge participe à l'entretien des parties communes et à l'élimination des rejets. La Cour de cassation, dans un arrêté du 8 octobre 1997, a confirmé que le gardien devait intervenir directement pour assurer ces deux tâches, et qu'à défaut, sa rémunération ne pouvait être récupérée. Lorsque les charges locatives font l'objet de versements de provisions, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire de décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires qui peuvent ainsi vérifier la bonne répartition des charges qui leur sont réclamées. Des réflexions ont été menées récemment au sein de la Commission nationale de concertation en vue d'une refonte des textes relatifs aux charges locatives. Ces réflexions n'ont, à ce jour, pas abouti.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Blazy](#)

Circonscription : Val-d'Oise (9^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39902

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 janvier 2000, page 151

Réponse publiée le : 6 mars 2000, page 1513