



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### charges locatives

Question écrite n° 56014

#### Texte de la question

M. Pierre-Louis Fagniez appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les entorses à la législation en vigueur pratiquées par certains bailleurs de logements sociaux. Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 précise que les dépenses réalisées par le bailleur pour la rémunération d'un gardien ou d'un concierge sont récupérables à hauteur de 75 % du montant à condition qu'il effectue cumulativement le nettoyage des parties communes et l'élimination des rejets. Or certains bailleurs emploient une personne différente pour chaque tâche, ce qui leur permet de bénéficier des charges récupérables sur deux salaires au lieu d'un seul. Les charges que doivent régler les locataires augmentent donc en proportion. Dans le Val-de-Marne, plusieurs locataires des communes de Sucy-en-Brie et Maisons-Alfort se sont plaints de cette pratique qu'ils estiment abusive. Le phénomène tend à se répandre à l'échelon national. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser sa position sur ce dossier, et les dispositions éventuelles qu'il envisage d'adopter pour garantir le droit des locataires en matière de charges locatives.

#### Texte de la réponse

Conscient des difficultés soulevées par l'application des textes qui régissent les charges locatives et qui n'ont pratiquement jamais été modifiés depuis leur publication, remontant à près de vingt ans, le Gouvernement a, en 2003, confié à M. Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), une mission devant conduire à des propositions d'évolution de ces textes. Le rapport élaboré à l'issue de cette mission, en juin 2003, a répondu à cet objectif et a fait l'objet d'une réflexion au sein de la Commission nationale de concertation qui siège au ministère de la justice et rassemble des représentants des locataires et des bailleurs. Un des thèmes traités a bien été la justification des charges locatives et la transparence de la gestion des charges. La réflexion de la commission s'est poursuivie avec la consultation de chacun de ses membres par la nouvelle présidente, Mme Isabelle Massin, inspectrice générale de la construction. Ces travaux de la Commission n'ont pas à ce jour permis d'aboutir à un consensus entre les différents acteurs et les conclusions de cette consultation font actuellement l'objet d'un examen attentif du Gouvernement. Dans l'état actuel du droit, les pratiques évoquées par l'honorable parlementaire sont susceptibles dans certains cas d'être sanctionnées par les tribunaux.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Pierre-Louis Fagniez](#)

**Circonscription :** Val-de-Marne (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 56014

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 janvier 2005, page 700

**Réponse publiée le :** 6 septembre 2005, page 8390