



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### charges locatives

Question écrite n° 15274

#### Texte de la question

M. Jean-Louis Christ attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges, auprès des locataires. À l'heure actuelle, le décret n° 87-713 du 26 août 1987 dispose que cette récupération n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et assure l'élimination des rejets. Or il est ressorti des discussions de la Commission nationale de concertation que cette récupération serait possible pour une partie du salaire du gardien qui n'effectuerait pas ces travaux d'entretien et ne procéderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'instauration d'une telle franchise remettrait en cause la définition même du loyer. En effet, le loyer n'est pas un simple amortissement financier du bien loué mais constitue la contrepartie d'obligations réciproques entre bailleurs et locataires. Or, parmi les obligations des premiers, figure celle d'assurer la jouissance paisible du bien loué par les locataires. Instaurer une nouvelle récupération d'une part de salaire déjà couverte par le loyer reviendrait à la facturer deux fois aux locataires. Elle serait aussi de nature à entamer le pouvoir d'achat de ces derniers. Il lui demande quels correctifs pourraient être apportés pour éviter de faire porter aux locataires ces charges nouvelles.

#### 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. S'agissant des gardiens et concierges, leur activité qui a longtemps consisté en l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, a fortement évolué ces dernières années du fait des nouvelles attentes des locataires, notamment en ce qui concerne l'état des lieux, la sécurité, la présence et le dialogue avec les locataires. Il apparaît justifié de revoir les modalités de récupération des charges afin d'assurer une juste rémunération des nouvelles tâches effectuées par les gardiens et concierges et ainsi accompagner et consolider ces évolutions. C'est pourquoi, en septembre, le ministre du logement et de la ville a souhaité qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la Commission nationale de concertation (CNC) pour adapter le dispositif actuel de récupération des charges. Les travaux menés par la Commission ont permis de dégager une approche partagée sur la nécessité de retenir un système simple et transparent, notamment en ce qui concerne l'assiette et les modalités de calcul de la répartition des charges. Les travaux de la CNC pourront être mis à profit pour élaborer un dispositif tenant compte de la réalité des missions de gardiennage et de la nécessité d'assurer un équilibre entre bailleurs et locataires.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Louis Christ](#)

**Circonscription :** Haut-Rhin (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15274

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 29 janvier 2008, page 696

**Réponse publiée le :** 25 mars 2008, page 2688