ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 16928

Texte de la question

M. Jean Launay 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. A l'heure actuelle, cette récupération n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets. Or, dans le cadre des discussions de la Commission nationale de concertation (CNC), il est proposé de récupérer, auprès des locataires, une partie du salaire du gardien qui n'effectuerait aucune de ces tâches et ne procèderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'instauration d'une telle franchise est inacceptable et a été unanimement rejetée par les associations de locataires siégeant à la CNC, car une telle mesure remettrait en cause la définition même du loyer. Le loyer n'est pas un simple amortissement financier du bien loué, mais il constitue la contrepartie d'obligations réciproques entre les parties. Parmi les obligations du bailleur figure celle d'assurer la jouissance paisible de son locataire. Instaurer cette nouvelle récupération d'une part du salaire déjà couverte par le loyer reviendrait à la facturer deux fois aux locataires, ce qui est en soit contestable et contraire aux priorités affichées en matière de pouvoir d'achat. Aussi, il lui demande quelles mesures compte prendre le Gouvernement pour éviter la mise en oeuvre d'un tel projet.

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 etlocataires.

Données clés

Auteur : M. Jean Launay
Circonscription : Lot (2e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE16928

Numéro de la question : 16928
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 19 février 2008, page 1347
Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2688