



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 18029

Texte de la question

M. Bernard Roman attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes que suscite la perspective de modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges auprès des locataires, actuellement fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. De nombreux locataires, ainsi que les associations qui défendent leurs droits, s'interrogent en effet sur le projet qui semble se dégager des discussions au sein de la Commission nationale de concertation, tendant à récupérer auprès des locataires une partie du salaire du gardien, même si celui-ci n'effectue pas l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, et se limite à une mission de surveillance de l'immeuble. Cette proposition est jugée inacceptable par les associations de locataires qui estiment qu'elle remet en cause la définition même du loyer, en ce qu'il constitue la contrepartie d'obligations réciproques entre les parties, le bailleur étant tenu pour ce qui le concerne d'assurer la jouissance paisible de son locataire. L'instauration d'une récupération du salaire du gardien lorsque celui-ci n'effectue que des tâches de surveillance reviendrait donc à imposer aux locataires une double facturation, et alourdirait la part déjà très importante du logement dans le budget des ménages. Il lui demande par conséquent quelles sont ses intentions afin de répondre aux préoccupations légitimes des locataires et de les rassurer pour l'avenir.

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 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. Bernard Roman](#)

Circonscription : Nord (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18029

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 4 mars 2008, page 1758

Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2691