



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 19358

Texte de la question

M. François Loncle attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de modification des modalités de récupération auprès des locataires, de la rémunération des gardiens et concierges. Actuellement, 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 procéderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'instauration d'une telle franchise est inacceptable et a été unanimement rejetée par les associations de consommateurs et de locataires siégeant à la CNC, car cela remet en cause la définition même du loyer. Le loyer n'est pas un simple amortissement financier du bien loué mais constitue la contrepartie d'obligations réciproques entre les parties. Or, parmi les obligations du bailleur figure celle d'assurer la jouissance paisible de son locataire. Instaurer cette nouvelle récupération d'une part de 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. Au moment où le pouvoir d'achat est au centre des préoccupations de nos concitoyens, il lui demande quelles sont ses conclusions sur ce dossier.

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. François Loncle](#)

Circonscription : Eure (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19358

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 25 mars 2008, page 2526

Réponse publiée le : 15 avril 2008, page 3300