



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 19360

Texte de la question

M. Patrick Beaudouin attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes des locataires concernant la modification de la récupération des dépenses de gardiennage des immeubles. Actuellement ces dépenses ne peuvent être récupérées sur les locataires que si elles portent sur les salaires de gardiens qui effectuent seuls la sortie des poubelles et l'entretien des parties communes. Cette récupération est d'ailleurs limitée à 75 % du salaire versé. Or dans le cadre des discussions qui se poursuivent au sein de la Commission nationale de conciliation entre propriétaires bailleurs et locataires, les propriétaires demandent que soit récupérable, au titre des charges, le salaire des gardiens qui n'auraient qu'une fonction de surveillance dans l'immeuble. Les organisations de locataires estiment qu'une telle réforme vide de son contenu la notion de loyer qui n'est pas seulement une rente du capital immobilier mais la contrepartie du rôle du propriétaire d'assurer la sécurité du lieu qu'il donne à bail. De plus cette réforme aggrave les charges des locataires qui augmentent sans cesse à un rythme supérieur à l'inflation. Il lui demande en conséquence si le Gouvernement estime juste ce projet d'augmentation et sinon les mesures qu'il compte prendre pour l'éviter, tout en maintenant le principe du gardiennage des immeubles.

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. Patrick Beaudouin](#)

Circonscription : Val-de-Marne (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19360

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 25 mars 2008, page 2526

Réponse publiée le : 15 avril 2008, page 3300