



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 20193

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les conséquences d'une éventuelle modification des modalités de récupération de la rémunération des gardiens et concierges auprès des locataires. Actuellement, cette récupération n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets. Toutefois, dans le cadre des discussions de la Commission nationale de concertation, il est envisagé de rendre possible cette récupération alors même que le concierge ou le gardien n'effectuerait que des tâches de surveillance de l'immeuble. Une telle réforme viendrait remettre en cause la définition même du loyer, entendu comme la contrepartie d'obligations réciproques, et affaiblirait le pouvoir d'achat des ménages, alors que le logement représente déjà le poste de dépenses le plus important dans leur budget. Ainsi, il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement concernant une éventuelle réforme de la récupération du salaire des gardiens et concierges sur les loyers.

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 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-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 20193

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 avril 2008, page 2978

Réponse publiée le : 13 mai 2008, page 4056