



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges locatives

Question écrite n° 24081

### Texte de la question

Mme Laure de La Raudière interroge 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. Aujourd'hui, cette récupération n'est possible que si le gardien ou la concierge effectue seul l'entretien des parties communes et la sortie des poubelles. Or, les discussions qui se déroulent actuellement, dans le cadre de la Commission nationale de concertation (CNC), proposent 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. Or, une telle solution aboutirait à une nouvelle atteinte au pouvoir d'achat des Français, dans la mesure où le poste budgétaire consacré au logement se verrait une nouvelle fois augmenté par la répercussion du salaire du gardien dans le montant des charges. En effet, 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 une nouvelle récupération d'une part de salaire déjà couverte par le loyer aboutirait à facturer deux fois aux locataires la même prestation, ce qui est en soi contestable et contraire aux priorités du Gouvernement en matière de pouvoir d'achat. Aussi, elle souhaiterait savoir ce que le Gouvernement peut et envisage de faire pour éviter cette situation.

### 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 2007, 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 :** [Mme Laure de La Raudière](#)

**Circonscription :** Eure-et-Loir (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 24081

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Logement et ville

**Ministère attributaire** : Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 3 juin 2008, page 4604

**Réponse publiée le** : 24 juin 2008, page 5441