ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 28305

Texte de la question

M. François Brottes souhaiterait attirer l'attention de 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. En effet, à l'heure actuelle, cette récupération n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. 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 procèderait qu'à la surveillance de l'immeuble. L'instauration d'une telle franchise est inacceptable et a été unanimement rejetée par l'association de consommateurs (CLCV) et les associations 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. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître les mesures envisagées pour éviter une telle 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. La ministre du logement, consciente que les charges locatives constituent un poste de dépenses des ménages non négligeable, a souhaité en septembre 2007 qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la Commission nationale de concertation (CNC). Bien que les travaux de la CNC n'aient pas permis de dégager un consensus, le ministre du logement a cependant jugé nécessaire de clarifier les modalités de récupération des charges relatives à la rémunération des gardiens, concierges et employés d'immeubles. Aussi un projet de décret a-t-il été élaboré, tenant compte de la réalité des nouveaux modes de gestion des immeubles et des intérêts des parties et proposant deux types de forfait pour les charges de gardiennage. Au cours de l'élaboration de ce texte, les organisations de propriétaires et de locataires réunies en collèges ont été consultées par la ministre à plusieurs reprises. En conséquence, le décret n° 2008-1411, fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation, a été signé le 19 décembre 2008. Ce texte s'applique aux logements locatifs du parc social et du parc privé. Il prévoit que, lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant. Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien n'assure que l'une ou l'autre des deux tâches.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE28305

Données clés

Auteur : M. François Brottes
Circonscription : Isère (5e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 28305
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 29 juillet 2008, page 6499
Réponse publiée le : 24 mars 2009, page 2907