



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 29616

### Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le régime des charges locatives qui repose sur une recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires. Il apparaît urgent de revoir les modalités de récupération des charges afin d'assurer la plus juste rémunération des tâches effectuées par les gardiens et les concierges. En septembre 2007, elle 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. Il souhaiterait connaître où en sont les travaux de cette commission et ce que le Gouvernement entend mettre en oeuvre afin d'assurer un équilibre entre bailleurs et locataires.

### 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.

### Données clés

**Auteur :** [M. André Wojciechowski](#)

**Circonscription :** Moselle (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 29616

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement

Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 19 août 2008, page 7052

**Réponse publiée le :** 24 mars 2009, page 2907