



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 54143

Texte de la question

M. Claude Bartolone attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur une préoccupation de la Confédération générale du logement (CGL), association nationale de consommateurs représentative siégeant à la commission nationale de concertation, concernant la nouvelle rédaction des articles 2 des décrets n° 87-713 du 26 août 1987 et n° 82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables tels que modifiés par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. Les décrets prévoient des taux de récupération de la rémunération des gardiens, concierges et personnel d'encadrement. Ces taux diffèrent en fonction du statut du personnel concerné ainsi que des tâches qu'ils effectuent. Cependant, les textes, pour l'application des taux, utilisent l'expression « à concurrence de X % ». Or cette expression laisse à penser qu'il ne s'agit pas de taux forfaitaires mais au contraire que les taux de récupération retenus constituent des plafonds ne pouvant pas être dépassés et dont la fixation exacte dépend des tâches récupérables réellement effectuées. Cette interprétation a d'ailleurs été confirmée par un arrêt de la cour d'appel de Paris (6e ch. B) en date du 15 juillet 2008 (Croissance pierre II c/Association des locataires de Croissance pierre II). Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser l'avis du Gouvernement sur cette question.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 2 du décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié, pris en application de l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 fixant la liste des charges récupérables, 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 sociales et fiscales afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou de l'impossibilité physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. En outre, lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables. Par ailleurs, le Conseil d'État a, dans sa décision en date du 7 juin 2000, jugé que le législateur, en prévoyant la production de justifications, a entendu donner au locataire la possibilité de contrôler le montant global des charges locatives, mais n'a pas interdit au pouvoir réglementaire, de déterminer forfaitairement la part de la rémunération en espèces des gardiens et concierges ainsi que celle des employés d'immeubles, exposée au titre de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets. Ainsi, si le montant global des charges doit pouvoir être détaillé et justifié, la possibilité de récupération, par le bailleur, des charges dont il s'agit ne fait l'objet que d'une évaluation forfaitaire. L'interprétation de la cour d'appel de Paris, dans son arrêt en date du 18 juillet 2008, ne semble pas correspondre à l'esprit du texte. En effet, si la capacité de récupération du bailleur était limitée par l'exacte évaluation de ses dépenses, au titre de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets, il n'y aurait pas lieu d'appliquer un abattement de 25 %, quand ces tâches sont accomplies par un gardien ou un

concierge. En outre, les articles 2 alinéa c et 2 alinéa d du décret du 26 août 1987 précité, énumèrent limitativement la liste des éléments de rémunération qu'il faut exclure de la rémunération totale avant d'appliquer un taux forfaitaire : à aucun moment il ne s'agirait d'exclure tout ce qui rémunère d'autres tâches que celles relatives à l'entretien et à l'élimination des rejets. En revanche, le bailleur n'est pas obligé d'exiger des locataires la récupération du pourcentage des charges défini dans le décret. En effet, l'usage de l'expression « à concurrence de » indique clairement qu'il peut décider de choisir d'appliquer, mais toujours forfaitairement, un pourcentage inférieur.

Données clés

Auteur : [M. Claude Bartolone](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54143

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 2009, page 6874

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3131