



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 55320

Texte de la question

Mme Sylvie Andrieux attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur 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 listes des charges récupérables tels que modifiés par décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. Désormais, les dépenses correspondant à la rémunération ainsi qu'aux charges sociales et fiscales y afférentes, des gardiens ou concierges sont récupérables à concurrence de 75 % lorsqu'ils assurent conformément à leur contrat de travail l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Ces dépenses sont récupérables y compris lorsqu'un tiers intervient « en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches ». Dans cette dernière hypothèse, pour que le bailleur puisse récupérer la rémunération des gardiens ou des concierges ne pouvant effectuer seuls les deux tâches, la lettre et l'esprit du texte exigent que ceux-ci assurent tout de même une partie de chacune des deux tâches de manière cumulative. Elle lui demande de bien vouloir confirmer cette interprétation afin d'éviter les difficultés d'application des textes.

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 en fonction en septembre 2007, consciente que les charges locatives constituent un poste de dépenses des ménages non négligeable, a souhaité qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la commission nationale de concertation (CNC). Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 relatif aux frais de gardiennage résulte pour partie des réflexions de la commission. La principale innovation consiste dans la création d'un forfait applicable au gardien lorsque celui-ci n'exécute qu'une seule des deux tâches, à savoir l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets. Ainsi, la récupération est toujours de 75 % lorsque le gardien effectue les deux tâches mais désormais le bailleur peut imputer à ses locataires 40 % de la rémunération du gardien lorsque ce dernier n'effectue que l'une des deux tâches. Par ailleurs, ce décret précise qu'un couple de gardiens ou de concierges qui assure dans le cadre d'un contrat de travail commun l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique. Dans les grands ensembles, pour des raisons pratiques, des bailleurs ou gestionnaires peuvent salarier un couple de gardiens, à savoir des personnes mariées, des concubins ou des partenaires liés par un PACS, dans le cadre de contrats de travail interdépendants résultant d'une clause d'indivisibilité. Dans ce cas, les dépenses de personnel du couple de gardiens sont récupérables au titre des charges locatives, à concurrence des trois quarts, s'ils assurent de manière effective et cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, sans que le mode de répartition des tâches au sein de ce couple ne soit défini.

Données clés

Auteur : [Mme Sylvie Andrieux](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55320

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 juillet 2009, page 7174

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9757