



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 56527

Texte de la question

M. Patrick Balkany appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 modifiant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation. En son article 2, le décret dispose que « lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble 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 y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant ». Il est également indiqué que « ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches ». Dans l'hypothèse où un membre du couple effectue l'entretien des parties communes et l'autre membre du même couple l'élimination des rejets, et compte tenu du fait 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 pour l'application du présent article », il lui demande de bien vouloir lui confirmer que, dans une telle situation, les charges sont bien récupérables à concurrence de 75 %.

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 de ce 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 : [M. Patrick Balkany](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56527

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 2009, page 7608

Réponse publiée le : 20 avril 2010, page 4551