



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges locatives

Question écrite n° 57883

Texte de la question

M. Étienne Pinte 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. Désormais, les dépenses correspondant à la rémunération ainsi qu'aux charges sociales et fiscales y afférentes, des gardiens ou concierges qui assurent conformément à leur contrat de travail l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets 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". Or l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que les pièces justificatives doivent être tenues, sous condition de délai, à la disposition des locataires afin qu'ils puissent contrôler les charges que le bailleur entend récupérer. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quels justificatifs doivent être produits par le bailleur au moment du contrôle des charges pour justifier de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire du personnel de l'immeuble.

Texte de la réponse

Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2009 prévoit que le bailleur peut récupérer les dépenses correspondant à la rémunération des gardiens à hauteur de 75 % lorsque le gardien assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Cette récupération est également possible lorsqu'un tiers intervient en raison d'une impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien d'effectuer seul les deux tâches. Ces impossibilités physiques ou matérielles peuvent être par nature très diverses et avoir trait à des événements aussi différents qu'une maladie, un handicap temporaire, une panne d'un outil ou même un événement météorologique imprévisible. De ce fait, la nature de ces événements ne pouvant être limitative, il est impossible de prévoir une liste type de pièces justificatives à fournir. Il appartiendra au bailleur de présenter au titre de pièces justificatives tout document relatif au motif de cette incapacité et justifiant le bien-fondé de l'intervention nécessaire d'un tiers.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Pinte](#)

Circonscription : Yvelines (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57883

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 septembre 2009, page 8448

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9758