



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 64050

### 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 récupération sur les locataires des dépenses de personnel prévues aux 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. Les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant lorsque les services sont assurés en régie. Il lui demande de bien vouloir lui préciser ce qu'il faut entendre par « services assurés en régie » au sens des textes susvisés ainsi que les situations précises que cette notion recouvre.

### 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. L'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont des services rendus aux locataires qui peuvent être réalisés de différentes manières dans un immeuble. Ils peuvent être externalisés et faire l'objet d'un contrat d'entreprise ou bien être assurés par le bailleur en régie. Lorsqu'il est fait appel à une entreprise pour l'exécution de prestations de services, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise est récupérable sur le locataire dans sa globalité, toutes taxes comprises. Ces services peuvent également être assurés par le bailleur en régie, c'est-à-dire par le personnel du bailleur, en l'occurrence le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble. Le bailleur qui assure personnellement les services est autorisé à récupérer auprès des locataires les dépenses de personnel d'encadrement technique qui participe effectivement et sur place à l'organisation et au contrôle de l'exécution des tâches. Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 relatif aux frais de gardiennage a précisé les modalités de récupération des charges relatives à l'encadrement technique en y ajoutant les mots « chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ». Ces charges ainsi définies sont récupérables sur les locataires à concurrence de 10 % de leur montant.

### Données clés

**Auteur :** [M. Étienne Pinte](#)

**Circonscription :** Yvelines (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 64050

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 24 novembre 2009, page 11090

**Réponse publiée le :** 6 juillet 2010, page 7648