



13^{ème} législature

Question N° : 26186	de Mme Fioraso Geneviève (Socialiste, radical, citoyen et divers gauche - Isère)	Question écrite
--------------------------------------	---	------------------------

Ministère interrogé > Logement et ville	Ministère attributaire > Logement et ville
---	--

Rubrique > baux	Tête d'analyse > charges locatives	Analyse > rémunérations des gardiens d'immeubles. réglementation
---------------------------	--	--

Question publiée au JO le : **01/07/2008** page : **5578**
 Réponse publiée au JO le : **22/07/2008** page : **6393**

Texte de la question

Mme Geneviève Fioraso appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les modifications qui pourraient être apportées aux modalités de récupération des rémunérations des gardiens et concierges, fixées par le décret du 26 août 1987. En effet, à l'heure actuelle, cette récupération de salaires n'est possible que si le salarié effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets ménagers. Or, dans le cadre des négociations de la Commission nationale de concertation, il est proposé de récupérer auprès des locataires une partie du salaire du gardien qui n'effectue ni l'entretien, ni l'élimination des déchets, mais qui s'occupe seulement de la surveillance de l'immeuble. Cette franchise remettrait en cause le principe même du loyer. Celui-ci n'est pas un simple amortissement financier d'un bien loué mais constitue la contrepartie d'obligations réciproques entre les parties. Dans les obligations du bailleur figure notamment d'assurer la jouissance paisible de son locataire. En conséquence, elle lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre afin de ne pas instaurer une récupération de part de salaire, déjà couverte par le loyer et qui reviendrait donc à facturer aux locataires deux fois la même charge.

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. S'agissant des gardiens et concierges, leur activité, qui a longtemps consisté en l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, a fortement évolué ces dernières années du fait des nouvelles attentes des locataires, notamment en ce qui concerne l'état des lieux, la sécurité, la présence et le dialogue avec les locataires. Il apparaît justifié de revoir les modalités de récupération des charges afin d'assurer une juste rémunération des nouvelles tâches effectuées par les gardiens et concierges et ainsi accompagner et consolider ces évolutions. C'est pourquoi, en septembre 2007, le ministre du logement et de la ville a souhaité qu'une concertation relative aux frais de gardiennage soit ouverte au sein de la Commission nationale de concertation (CNC) pour adapter le dispositif actuel de récupération des charges. Les travaux de la CNC pourront être mis à profit pour élaborer un dispositif tenant compte de la réalité des missions de gardiennage et de la nécessité d'assurer un équilibre entre bailleurs et locataires.