

15ème législature

Question N° : 43020	De M. Stéphane Testé (La République en Marche - Seine-Saint-Denis)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse >Récupération des charges locatives	Analyse > Récupération des charges locatives.
Question publiée au JO le : 14/12/2021 Réponse publiée au JO le : 05/04/2022 page : 2277		

Texte de la question

M. Stéphane Testé appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement sur les charges récupérables prévues par l'article 18 de la loi du 23 décembre 1983. Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié relatif au parc locatif social et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié relatif au parc locatif privé fixant la liste des charges récupérables exigibles prévoient notamment que les charges de gardiennage sont récupérables à hauteur de 75 % dès lors que le gardien procède à l'entretien des parties communes et à l'évacuation des ordures ménagères. Dans les communes équipées de « PAVE » (points d'apport volontaires enterrés), les locataires apportent directement leurs ordures dans ces points et les gardiens d'immeubles n'ont plus à s'occuper de l'élimination des ordures ménagères. Il lui demande par conséquent quelle part des frais de personnel de gardiennage doit être récupérée auprès des locataires.

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 ainsi que des changements opérés dans la collecte des déchets. À cet égard, de nombreuses communes ont mis en place des systèmes de collecte des déchets en points d'apport volontaire enterrés (PAVE). Les déchets sont déposés dans des conteneurs spécifiques installés en différents points fixes sur la zone de collecte. Ces contenants sont accessibles à l'ensemble de la population, mais l'accès à ces équipements peut être individualisé et contrôlé (par exemple, en utilisant les cartes d'accès). Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié fixent, s'agissant respectivement du parc locatif social et du parc locatif privé, la liste des charges récupérables exigibles et prévoient que lorsque le gardien 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. En revanche, ce taux est de 40 % lorsque le gardien n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches. La mise en place des PAVE a pour effet, lorsque le gardien ou le concierge était en charge de l'élimination des déchets, de le décharger de cette tâche ; elle est donc susceptible d'avoir des incidences sur le taux de récupération



applicable. Il convient toutefois de relever que la jurisprudence ne limite pas l'élimination des rejets aux seuls déchets ménagers (s'agissant notamment des frais de détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes et des frais de curage des collecteurs extérieurs : Cass. 3e Civ. 6 décembre 1995, n° 93-17.250, Bull. civ. III, 1995, n° 251). Les PAVE ne doivent donc pas, à eux seuls, amener à considérer qu'il a été mis fin à la mission d'élimination des rejets du gardien ou concierge ; une appréciation au cas par cas doit être réalisée.