Charges locatives récupérables

14e législature

Question écrite n° 13939 de M. Hervé Marseille (Hauts-de-Seine - UDI-UC)

publiée dans le JO Sénat du 27/11/2014 - page 2630

M. Hervé Marseille attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les charges locatives récupérables conformément aux décrets n°s 82-955 du 9 novembre 1982 et 87-713 du 26 août 1987.

Les deux décrets précités stipulent que les charges de gardiennage sont récupérables à concurrence de 75 % ou 45 % suivant que le gardien assure l'entretien des partis communes et l'élimination des rejets ou une seule de ces deux tâches, y compris à l'occasion d'un arrêt de travail du gardien.

Toutefois, ces deux décrets ne précisent pas la durée de l'arrêt ou des arrêts durant laquelle les charges continuent d'être récupérables.

C'est pourquoi il lui demande, d'une part, quelle durée cumulée d'arrêts de travail peut donner lieu à la récupération des salaires et des charges sociales des gardiens et, d'autre part, si la prise en charge de ces sommes par les organismes sociaux doit être déduite des charges récupérables.

Transmise au Ministère du logement et de l'habitat durable

Réponse du Ministère du logement et de l'habitat durable

publiée dans le JO Sénat du 15/09/2016 - page 3953

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 fixent la liste des charges récupérables exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Ainsi, ces deux décrets 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, y compris notamment en cas d'arrêt de travail. Ce taux est de 40 % lorsque le gardien n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches. Aucune durée maximale d'arrêt de travail n'est cependant fixée par les textes en vigueur, ni au demeurant par la jurisprudence. Les indemnités journalières perçues par le gardien en arrêt de travail sont versées par les organismes sociaux et ne peuvent être assimilées à des dépenses engagées par le bailleur. Par ailleurs, en application de l'article L. 323-11 du code de la sécurité sociale, ces indemnités peuvent être versées cumulativement de tout ou partie du salaire ou des avantages en nature du

gardien, soit en vertu d'un contrat individuel ou collectif de travail, soit en vertu des usages, soit de la propre initiative de l'employeur. Dès lors, ces indemnités journalières n'ont pas vocation à être intégrées dans les charges récupérables.