



Charges locatives (poste : concierge)

Par **JUNCA**, le **12/02/2011** à **16:41**

Bonjour,

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire savoir si la TOTALITE des charges afférentes au poste de concierge sont redevables à 100 % par le locataire où bien si elles le sont pour 75 % et 25 % restant au propriétaire.

En fait, est il normal que le propriétaire récupère, auprès de son locataire, la totalité des charges dues à son gardien.

Merci de bien vouloir me répondre

Par **chaber**, le **12/02/2011** à **16:52**

Bonjour

Tout dépend du travail effectué par le concierge; ci-dessous deux cas:

les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ou du concierge, qui n'assure pas cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets mais affecte partie de son temps à ces tâches, ne sont pas, même pour une fraction inférieure aux trois quarts de leur montant, exigibles au titre des charges récupérables (3e Civ., 9 janvier 2008, Bull. 2008, n° 4).

Les décrets n° 87-713 du 26 août 1987 et n° 82-955 du 9 novembre 1982 fixent la liste des charges récupérables, le premier en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation de droit commun et le second pour ce qui est des immeubles appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré. Rédigés en termes identiques, leurs articles respectifs 2 c et 2 d édictent : "Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant".