

Charges récupérables : Le taux de récupération de la rémunération du personnel

Depuis le décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008, il existe désormais quatre taux de récupération applicable selon les cas et sous certaines conditions à la rémunération du personnel de l'immeuble employé par le bailleur :

- 10 % des dépenses du personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ;
- 40 % de la rémunération du gardien ou du concierge lorsque celui-ci assure conformément à son contrat de travail, soit l'entretien des parties communes soit l'élimination des rejets ;
- 75 % de la rémunération du gardien ou du concierge lorsque celui-ci assure conformément à son contrat de travail, cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets ;
- 100 % de la rémunération de l'employé d'immeuble qui assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets.

La rédaction de l'ancien décret avait suscité des divergences d'interprétation bien naturelles puisque le texte utilisait l'expression « à concurrence de », pour exprimer ces taux. Cette expression signifiait-elle que les taux étaient forfaitaires et donc fixes ou au contraire représentaient-ils un maximum et qu'en pratique, ils pouvaient donc être inférieurs en fonction de la nature des tâches réellement effectuées ?

Une décision importante du Conseil d'Etat en date du 7 juin 2000 avait admis que le décret sur les charges n'était pas illégal en ce qu'il déterminait forfaitairement (part fixe) la part de la rémunération récupérable. Une autre décision, de la Cour d'appel de Paris cette fois-ci, en date du 18 juillet 2008 a admis que l'évaluation à hauteur de 75 % ne pouvait s'analyser comme représentant un forfait et donc que la récupération des frais de personnel pouvait être inférieure.

Alors que l'interprétation de l'expression « à concurrence de » n'était pas tranchée, les auteurs du décret de 2008 l'ont conservée dans les nouvelles dispositions. Les problèmes risquant de se répéter, la CGL a alors décidé de faire poser par le député Claude BARTOLONE, une question au Gouvernement afin qu'il précise ce qu'il entend par l'expression « à concurrence de » dans le décret. Dans une

réponse n°54143 publiée au Journal officiel de l'assemblée nationale du 13 mars 2010, le ministère du logement précise que les taux exprimés dans le décret représente bien un forfait et non pas une évaluation exacte des dépenses mais que le bailleur et lui seul, est libre d'appliquer un taux inférieur.

Il s'agit là d'une interprétation pleine d'opportunisme puisque le ministère reste sur cette idée de forfait. Il refuse ainsi la possibilité aux locataires de contester le taux de récupération même si les tâches réellement effectuées représentent une part bien inférieure de l'ensemble de l'activité du concierge ou du gardien. Mais parallèlement, l'emploi de l'expression « à concurrence de » est justifiée selon le gouvernement dans le sens où le bailleur peut récupérer la rémunération du gardien à un taux inférieur mais toujours forfaitaire. Or, il paraît peu probable en pratique qu'un bailleur accepte spontanément d'appliquer un taux inférieur. D'autre part, il a toujours été admis puisque la loi du 6 juillet 1989 et ses décrets d'application sont d'ordre public (ordre public dit de protection) que le bailleur pouvait décider de déroger aux textes mais uniquement dans un sens plus favorables aux locataires. La position du ministère n'est donc pas innovante sur ce point et vise encore une fois à justifier un texte mal rédigé.

En conclusion, il s'agit là d'une simple réponse ministérielle qui n'a normalement pas de valeur juridique contraignante. Reste à savoir également si les magistrats et notamment ceux de la Cour de cassation vont suivre cette interprétation.