

## # Récupération des frais de personnel : les justificatifs à produire par le bailleur

La modification des décrets charges par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 n'a pas seulement modifié les cas et les taux de récupération des salaires du personnel affecté à l'immeuble, il fournit aussi indirectement des éléments précieux pour les locataires sur les justificatifs devant être produits au moment du contrôle de charges.

### Le bulletin de salaire

On sait que la grande majorité des bailleurs refusent de produire ce document en se retranchant derrière un soi-disant principe de confidentialité. Rappelons que ce principe n'a jamais été reconnu par les textes ou les décisions de justice. Certes le nouveau texte ne fait pas clairement du bulletin de salaire un justificatif à produire. Cependant, il énumère certains éléments de la rémunération comme n'étant pas récupérables ce qui milite pour la mise à disposition du locataire du bulletin de salaire. En effet, comment le bailleur pourra-t-il justifier, sans produire le bulletin de salaire, qu'il ne récupère pas la cotisation à une mutuelle, la participation de l'employeur à l'effort de construction ou même le salaire en nature ? Notre interprétation est que le texte, de manière indirecte considère le bulletin de salaire comme un justificatif à part entière devant être mis à la disposition du locataire au moment du contrôle de charges.

### Le contrat de travail

Sur ce point également, les bailleurs sont très réticents. Encore une fois le nouveau décret ne tranche pas clairement la question. Mais il vient utilement préciser pour que les salaires soient récupérables que les tâches du gardien, concierge ou employé d'immeubles doivent être effectuées conformément au contrat de travail. Ce sont donc bien deux conditions cumulatives qui sont posées par le décret : le personnel doit « assurer » c'est-à-dire effectuer concrètement les tâches et en plus celles-ci doivent être prévues dans le contrat de travail. La conséquence pratique très importante de cette précision est que le locataire pourra exiger, au moment du contrôle de charges, la présentation, par le bailleur du contrat de travail du personnel afin de vérifier que les

tâches d'entretien et d'élimination des rejets y figurent bien. Si le bailleur ne peut produire de contrat, le salaire ne devrait pas pouvoir être récupéré. Il s'agit là encore de notre interprétation des textes mais elle est la seule qui soit conforme à l'esprit du texte.

### Les justificatifs à produire dans les cas de partage des tâches avec un tiers

C'est la grande nouveauté du décret, il est désormais possible pour un bailleur de récupérer le salaire du concierge ou du gardien lorsque celui-ci est remplacé par un tiers dans certains cas déterminés. Or, ces cas devront être justifiés et là encore cela supposera que le bailleur produise certains documents.

- **Lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses du contrat de travail** : Encore une fois le décret fait référence au contrat de travail, ce qui a pour effet de permettre au locataire d'exiger la mise à disposition du contrat de travail afin de contrôler ce point.

- **En cas de force majeure** : Difficile de déterminer à l'avance le type de document que le bailleur devra produire pour justifier de la force majeure, mais il devra bien le justifier.

- **En cas d'arrêt de travail** : il s'agit des arrêts pour maladie ou accident entraînant la suspension du contrat de travail. Le bailleur devra donc produire les avis d'arrêt de travail

- **En raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches** : En ce qui concerne l'impossibilité matérielle, comme pour la force majeure, il est difficile de prévoir à l'avance un type de document à produire. En revanche, pour l'impossibilité physique temporaire, un avis médical semble être le seul document à même de la justifier.

On le voit, les nouveaux décrets vont entraîner des bouleversements également dans les justificatifs à produire lors des contrôles de charges.