



Charges locatives récupérables

Par **antimoine**, le **13/12/2009** à **20:29**

Bonjour,

J'ai vu un arrêt de la Cour de Cassation (Pourvoi n° : 05-18193 du 27-9-2006) qui dit que pour être récupérables, les dépenses pour le salaire du gardien (à concurrence des 3/4) doivent couvrir à la fois le ramassage de ordures ménagères et l'entretien des parties communes. Il est dit que le gardien doit assurer **seul** ces 2 tâches, **cumulativement**. Nous avons 2 gardiens : Monsieur et Madame, avec des contrats de travail distincts.

Monsieur s'occupe des poubelles et d'une partie de l'entretien des parties communes (en gros, la moitié). Madame n'intervient pas du tout pour les poubelles et fait le reste de l'entretien. En appliquant strictement, les remarques de la Cour de Cassation, je serais tenté de dire que les dépenses de ni l'un ni l'autre ne sont récupérables.

Ai-je raison ? (n.b. : c'est antérieur à 2009)

Merci de vore réponse.

Par **antimoine**, le **08/01/2010** à **03:13**

Bonjour,

Merci d'avoir répondu.

Je suis allé voir l'arrêt de la Cour de Cassation du 15-10-2008 (pourvoi n° 07-21452) qui est très intéressant, puisqu'il fait jurisprudence avant même les modifications du décret 87-713. Il précise que les dépenses liées aux activités d'un *couple de gardiens ayant un contrat de travail commun* sont récupérables aux 3/4 maximum s'ils assurent seuls l'élimination des rejets et l'entretien des parties communes.

Dans mon cas, il s'agit d'un couple de gardiens ayant des **contrats distincts**[s]/[s] comme je le précisais.

Pour mémoire, Monsieur "fait" les poubelles et la moitié de l'entretien. Madame fait le reste de l'entretien.

Qu'est-ce qui est récupérable ? les frais pour Monsieur seulement ?, pour Madame seulement (à 75% maxi)? ou personne ?

Je souhaiterais des arguments présentables devant le juge en mars.

Merci de votre réponse

Cordialement

PS Le décret 87-713 (applicable depuis le 1-1-2009) modifié considère que l'intervention d'un tiers pour remplacer les gardiens pendant leur congés, ne rompt pas la "récupérabilité" des dépenses liées aux gardiens. Comment voir la chose pour les périodes antérieures au 1-1-2009 ? Y a-t-il aussi une jurisprudence sur ce point ?

Tout ceci est très intéressssant
Merci de votre réponse
Cordialement