



MODIFICATION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Le nouveau décret du 19 décembre 2008 modifie en substance le régime des charges récupérables des employés et gardiens d'immeubles :

I) Le décret clarifie et sécurise la récupérabilité des charges relative aux deux catégories :

- Pour les gardiens :

Il sera possible de récupérer **75%** des dépenses correspondant à leur rémunération et aux charges sociales et fiscales s'il est prévu dans leur contrat de travail qu'ils assurent cumulativement **"l'entretien des parties communes ET l'élimination des rejets"** y compris lorsqu'un tiers intervient exceptionnellement (*repos hebdomadaires, cas de force majeure, arrêt de travail, impossibilité matérielle ou physique*).

S'ils n'effectuent que l'une des deux tâches, la récupération des dépenses sera réduite à **40%**.

De plus, le texte reprend une jurisprudence selon laquelle **un couple de gardien ou de concierge** qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique.

- Pour les employés d'immeubles :

Le texte lève une ambiguïté textuelle et permet une récupération **de 100%** de leur coût dès lors qu'ils assurent **l'entretien des parties communes OU l'élimination des rejets**.

II) Le décret fixe avec précision les éléments de rémunération qui ne peuvent être pris en compte dans les charges récupérables.

Le salaire en nature (*étendu aux employés d'immeubles par le décret*), l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise, les indemnités et primes de départ à la retraite, les indemnités de licenciement, la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise, la participation de l'employeur au comité d'entreprise, la participation de l'employeur à l'effort de construction, la cotisation à la médecine du travail.

III) Le décret précise le coût récupérable des services assurés en régie par le bailleur

Il permet de récupérer 10% du montant du coût du personnel d'encadrement **chargé du contrôle direct** du gardien ou de l'employé d'immeuble.

IV) Les dispositions du décret ne s'appliquent qu'aux dépenses nées à compter du 1er janvier 2009.