



## Charges sociales employé d'immeuble récupérables

Par **agnesm**, le **13/03/2017** à **12:02**

Bonjour

Je suis locataire dans un immeuble et je viens de recevoir le décompte des charges de l'année 2016.

Le syndic de copropriété fait appel à un employé d'immeuble pour effectuer le ménage ainsi que la sortie des poubelles, cependant dans le récapitulatif des charges sociales récupérables apparaît la mention "cotisations année 2016 ACMS" ainsi que des cotisations "HUMANIS santé, prévoyance, retraite" en plus des cotisations d'URSSAF.

Lors de mes recherches j'ai pu lire que ces charges n'étaient pas récupérables auprès des locataires pouvez-vous me le confirmer et si j'ai raison me dire sur combien d'années je peux faire corriger cette erreur.

Avec mes remerciements.

Bien cordialement.

Par **Visiteur**, le **13/03/2017** à **15:31**

Bonjour,

Oui, mais elle sont déductibles de votre revenu foncier.

Par morobar, le 13/03/2017 à 16:59

Bonjour,

La déduction des charges d'un locataire sur ses revenus fonciers ne parait pas être d'actualité. Voici ce que prévoit la réglementation:(art2 decret 87-713

==

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges 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 l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- 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 ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au

titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- 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.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Par **agnesm**, le **13/03/2017** à **20:12**

je vous remercie.

Donc sauf erreur de ma part les charges qui sont imputées soient "cotisations ACMS et "HUMANIS santé prévoyance retraite" et récupérer sur les charges des locataires n'ont pas lieu d'être.

Comment faire valoir mes droits ? d'autant que cela dure depuis plusieurs années.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **morobar**, le **14/03/2017** à **07:31**

C'est auprès de votre bailleur qu'il convient de protester et de réclamer les charges indues sur les 3 dernières années.

Par **Marie-d**, le **12/12/2018** à **15:34**

Bonjour,

J'ai à ce jour un souci similaire. Si je le comprends bien, mutuelles et prévoyance retraite ne

sont pas récupérables. Qu'en est-il de l'URSAFF?

Je me pose également des questions sur la ligne de téléphone fixe du gardien? Est-ce considéré comme avantage en nature et donc non récupérable ?

Si nous habitons au rez de chaussée, que nous n'avons ni cave ni parking, mais que le local poubelle se trouve à l'étage inférieur, doit on payer les charges concernant l'ascenseur (je n'y ai en effet jamais mis les pieds)? Le local poubelle peut-il être un prétexte pour m'imputer ces charges?

Merci pour votre aide !

Par **morobar**, le **13/12/2018** à **08:57**

Bonjour,

Hélas vous ne comprenez pas bien.

Voir mon intervention du 13/03/2017

Le téléphone du gardien n'est pas un avantage en nature, mais un outil de travail. Alors il y a certainement une tolérance pour les appels personnels, la même que celle dont bénéficient tous les salariés dans leur entreprise.

Les charges représentent la contrepartie d'un service dont vous pouvez bénéficier.

C'est le cas puisque le local "poubelles" est accessible par ascenseur.

Par **coccinnelle18**, le **22/07/2020** à **11:57**

Bonjour,

J'ai le problème similaire avec les charges sociales de ma gardienne qui habite l'immeuble (elle bénéficie d'une loge). Je suis locataire et je m'aperçois que, sur la régularisation de charges annuelle, figurent, dans les charges sociales du salaire que je paie, la rubrique "RETRAITE HUMANIS" pour un montant de 3.300 €. Ces charges sont-elles récupérables ? dois-je les payer. ?

Merci de m'aider