

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 septembre 2015

ADAPTATION DE LA SOCIÉTÉ AU VIEILLISSEMENT - (N° 2988)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 285

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 15 BIS A

Rédiger ainsi cet article :

I. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 5 ainsi rédigée :

« Section 5

« Les résidences-services

« *Art. L. 631-13.* – La résidence-services est un ensemble d'habitation constitué de logements autonomes, destinés notamment à des personnes âgées ou à des personnes handicapées, permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la commission nationale de concertation.

« Les services spécifiques individualisables peuvent être souscrits par les occupants auprès de prestataires. Le délai de préavis préalable à la résiliation de ce contrat ne peut excéder un mois.

« *Art. L. 631-14.* – Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents. Cette instance consultative a notamment comme objectif la mise en œuvre d'un espace de discussion entre les résidents et le gérant de la résidence-services. Elle relaie auprès de ce dernier les demandes et les propositions des résidents.

« Le conseil des résidents est réuni au moins une fois par an à l'initiative du gérant ou à celle des résidents.

« Le gérant communique au conseil les informations relatives au nombre et à la situation comptable des services spécifiques non individualisables fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

« Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné en son sein. Le secrétaire rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le gérant de la résidence et adressé à tous les résidents. Le compte rendu des trois précédentes réunions du conseil des résidents est remis à toute personne intéressée préalablement à la signature du contrat de location.

« *Art. L. 631-15.* – Sans préjudice des dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, lorsqu'un logement situé dans la résidence-services est mis en location :

« 1° Le contrat de location précise les services spécifiques non individualisables mentionnés à l'article L. 631-13, fournis au locataire ;

« 2° Le bailleur et le locataire sont tenus respectivement de fournir et de payer les services non individualisables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

« 3° Le contrat de location peut contenir une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de non-paiement de ces services. Cette clause peut produire effet dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.

« 4° Pour l'application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, les services non individualisables et les services spécifiques individualisables donnant lieu à paiement par le locataire ne peuvent constituer une caractéristique du logement justifiant un complément de loyer.

« 5° La quittance mentionnée à l'article 21 de la même loi porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant notamment le loyer, les charges et les services non-individualisables.

« *Art. L. 631-16.* – Les dispositions des articles L. 631-14 et L. 631-15 s'appliquent lorsque les services spécifiques non individualisables sont fournis par un gérant, personne physique ou morale, qui est également bailleur dans le cadre des contrats de location conclus avec les occupants. Les dispositions de l'article 41-7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis relatives au conseil des résidents ne sont pas applicables dans ce cas. »

II. – Les dispositions de l'article L. 631-15 du code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux contrats de location conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

III. – L'article L. 7232-1-2 du code du travail est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Pour leurs services d'aide à domicile rendus aux personnes mentionnées à l'article L. 7231-1 qui y résident, les gérants de résidences-services relevant de l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 15 bis A adopté par voie d'amendement au Sénat vise à instituer une définition générique des résidences services et à préciser certains aspects du régime juridique applicable des résidences gérées suivant le modèle d'une gérant unique à la fois bailleur et prestataires des services non-individualisable

Les résidences-services sont notamment destinées à des personnes âgées, des personnes handicapées ou même des étudiants. C'est pourquoi le présent amendement apporte une définition dont le périmètre n'est pas limité aux seules résidences pour personnes âgées. Il ne serait pas pertinent de laisser sans encadrement juridique les résidences services destinées aux autres publics.

Les résidences avec services peuvent être constituées en copropriétés, et sont alors régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis, ou en mono-propriétés et relèvent alors en principe de la législation de droit commun des baux d'habitation.

Le présent projet de loi tel qu'il a été déposé propose de renforcer le cadre législatif applicable aux copropriétés en faveur d'une meilleure protection des résidents et d'une individualisation des services accrue.

La loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas aux mono-propriétés qui sont pourtant de plus en plus nombreuses. Il convient donc de réfléchir à une définition et à un cadre normatif associé qui seraient transversaux aux deux types de résidences.

Il convient de protéger les résidents et les propriétaires quel que soit le type de résidence.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 10 juillet 89 sur les rapports locatifs ne permet pas de subordonner le contrat de bail d'habitation à la conclusion d'un contrat de services associés, quel qu'en soit le contenu.

Or, c'est une pratique systématique dans les résidences services. Il convient donc de sécuriser ces pratiques.

A cette fin, le présent amendement adapte certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 en étendant les obligations locatives des bailleurs et locataires respectivement par la fourniture et le paiement de prestations de services non-individualisables.