



N° 1261

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 juillet 2013.

## PROPOSITION DE LOI

*relative aux résidences avec services pour personnes âgées,*

(Renvoyée à la commission des affaires sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Bernard GÉRARD, Damien ABAD, Bernard ACCOYER, Sylvain BERRIOS, Véronique BESSE, Dino CINIERI, Jean-Pierre DECOOL, Jean-Pierre DOOR, Georges FENECH, Marie-Louise FORT, Yves FOULON, Laurent FURST, Guy GEOFFROY, Patrick HETZEL, Valérie LACROUTE, Pierre LEQUILLER, Thierry LAZARO, Véronique LOUWAGIE, Lionnel LUCA, Franck MARLIN, Alain MARTY, Jean-Claude MATHIS, Dominique LE MÈNER, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Alain MOYNE-BRESSAND, Philippe LE RAY, Bernard REYNÈS, François SCELLIER, Jean-Marie SERMIER, Fernand SIRÉ, Éric STRAUMANN, Claude STURNI, Michel TERROT, Jean-Pierre VIGIER, Jean-Claude GUIBAL, Dominique NACHURY, Rémi DELATTE, Daniel FASQUELLE, Jean-Frédéric POISSON, Lucien DEGAUCHY, Olivier MARLEIX et Laure de LA RAUDIÈRE,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La France doit aider nos aînés à rester en bonne santé. Il n'est plus à démontrer aujourd'hui que le maintien à domicile des personnes âgées, lorsque cela est possible, permet bien souvent d'obtenir de très bons résultats dans ce domaine. Dès lors, il nous appartient de faciliter l'autonomie de nos aînés.

La présente proposition de loi a pour objet de faire évoluer la réglementation sur le mode de fonctionnement des résidences avec services, régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les résidences-services ont connu un certain engouement dans les années 1990. Cependant, leur fonctionnement se heurte aujourd'hui à plusieurs difficultés qu'il conviendrait de résoudre comme le propose la présente proposition de loi.

En effet, en l'état actuel de la réglementation, le paiement des charges de service (restauration, aide, loisirs...) n'est pas lié à l'usage effectif qui en est fait. Dès lors, un propriétaire non occupant se retrouve dans l'obligation de payer des services qu'il n'utilise pas et ce en plus des charges de copropriété. Les propriétaires des résidences-services se retrouvent alors dans de grandes difficultés les obligeant parfois à vendre à très bas prix leur bien pour mettre fin à une spirale infernale. C'est le cas notamment des héritiers de ce type de logement.

Aujourd'hui, du fait d'une législation mal définie, ces appartements ont beaucoup de mal à trouver des acquéreurs. Les prix de vente des logements en résidence-services sont bradés la plupart du temps au tiers de leur valeur – les propriétaires cherchant à s'en débarrasser le plus rapidement possible compte tenu des charges mensuelles particulièrement lourdes. D'ailleurs plusieurs résidences ont fait faillite ou sont au bord de la faire, en raison du défaut de paiement de propriétaires non occupants ne pouvant pas faire face financièrement aux charges.

Cette situation impose une évolution de la réglementation sur le mode de fonctionnement de ces logements.

Il apparaît notamment fondamental que les services à la personne appelés collectifs soient indépendant des règles de la copropriété et que les

services à la personne restent en totalité gérés par des textes qui leur sont propres, textes appelés à évoluer face aux nouveaux besoins engendrés avec le futur par l'allongement annoncé de la vie.

À ce titre, le développement des entreprises, associations et établissements publics, délivrant et offrant des services variés, y compris médicalisés dont EHPAD, mais toujours adaptés selon les besoins des personnes, atteste du besoin croissant des individus dans leur accompagnement tout au long de la vie.

L'intégration dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, de la fourniture de services spécifiques, notamment, de restauration, de surveillance, d'aide et de loisirs, aux occupants d'une copropriété, faite par la loi du n° 2006-872 du 13 juillet 2006, se révèle dans les faits contreproductive en ce qu'elle engendre une confusion et est à l'origine de débordements incontrôlables aux incidences fâcheuses.

Ainsi, les résidents sont obligés de payer des services, y compris ceux qu'ils n'utilisent pas (c'est le cas des héritiers ou des propriétaires non occupants, par exemple une personne âgée hospitalisée pendant une longue période) ; certaines personnes, dans l'incapacité de payer ces charges qui peuvent atteindre des montants très élevés, se retrouvent dans des situations financières graves et la situation d'impayés entraîne des contentieux judiciaires très longs.

En effet, confondues et globalisées, ces charges sont à régler par les résidents, y compris celles non utilisées, et de surcroît par les copropriétaires non occupants.

Face à cette situation, il convient de modifier les textes de la manière suivante :

Dissocier clairement les divers éléments composant une copropriété et ses parties communes des prestations à la personne qui se doivent d'être uniquement et exclusivement fournies dans un autre cadre juridique que celui de la copropriété, surtout celui très stricte de la législation relative aux services à la personne, et celle des établissements médicaux et résidences médicalisées.

La révision du chapitre IV *bis* de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, de la section IV *bis* du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 est fondamentale.

En effet, une copropriété dite « résidence-services » ne se distingue des autres copropriétés que par la présence d'espaces communs de convivialité et de détente (accueil, bibliothèque, salle de lecture, de gymnastique, de jeux, de loisirs divers et parfois dispositif d'une salle de restaurant avec ou sans fabrication des repas sur place....).

Dans le cadre de la modification de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la présente proposition de loi propose l'extension de l'objet du syndicat des copropriétaires (la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes) à la fourniture, l'entretien, le remplacement du mobilier et du matériel nécessaires pour l'utilisation des parties communes de convivialité et de détente définis dans le règlement de copropriété.

Cette disposition législative va ainsi permettre :

- de distinguer une copropriété classique, d'une copropriété dite « résidence-services », d'une résidence médicalisée dont EHPAD ;

- d'indiquer clairement et sans ambiguïté, les charges de copropriété incombant à tous les copropriétaires sans aucune exception ni réserve ;

- de connaître les activités de loisirs divers développés dans la copropriété à adhésion facultative selon les choix, ainsi que les conditions de restauration avec le coût exact des repas. Ces dépenses incombant aux seuls utilisateurs.

- celles relatives aux multiples prestations aux personnes procurées exclusivement par des structures et prestataires agréés, dont les frais sont imputables là aussi, aux seuls utilisateurs, avec des prises en charge parfois possibles par les assurances maladies et/ou les organismes sociaux.

La présente proposition de loi permettra donc de séparer les charges liées à un service, qui doivent être liées à leur utilisation réelle, des charges de copropriété et mettra ainsi fin à la situation confuse actuelle à l'origine de débordements.

Elle a également pour finalité de permettre la survie de ces résidences qui demeurent un bon compromis pour les personnes âgées dont la mobilité est réduite, mais qui souhaitent conserver leur autonomie.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① L'article 41-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :
- ② 1° Après le mot : « immeuble, », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « du matériel et du mobilier nécessaire pour l'utilisation des espaces communs de convivialité et de détente ainsi qu'au personnel de l'accueil à l'entrée de la "résidence-services". » ;
- ③ 2° Après le même alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Le règlement de copropriété comprend la liste et la destination de ces espaces communs de convivialité et de détente, ainsi que les jours et horaires souhaités pour les permanences de l'accueil.
- ⑤ « Les charges relatives au premier alinéa du présent article constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1. Elles sont réparties conformément au second alinéa de l'article 10. »

### Article 2

- ① L'article 41-2 de la même loi est ainsi rédigé :
- ② « *Art. 41-2.* – Il ne peut être délégué au conseil syndical la gestion ou l'organisation d'une restauration et des diverses activités culturelles, de loisirs, d'animation, les fournitures attachées et le personnel.
- ③ « La gestion, les services et prestations induits sont procurés par des prestataires ou par des associations extérieures ou par une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 relative au contrat d'association créée par les résidents de la copropriété "résidence-services", en exécution d'une convention d'une durée maximale de trois ans renouvelable conclue avec le syndicat des copropriétaires.
- ④ « Les dépenses afférentes à cette gestion, à ces services et prestations ne constituent pas des charges de copropriété.
- ⑤ « Les membres du conseil syndical ne peuvent être dirigeant, représentant légal ou membre du conseil d'administration de l'une des structures mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

- ⑥ « Le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la gestion et de la fourniture de ces services et prestations. Il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale. »

### **Article 3**

Les articles 41-3, 41-4 et 41-5 de la même loi sont abrogés.

### **Article 4**

Les modalités d'application de la présente loi sont définies par décret.