

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 1835

présenté par  
Mme Rabault

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 60, insérer l'article suivant:**

Les deuxième et troisième de l'article 91 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du présent article mettent leur règlement de copropriété en conformité avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi. La mise en conformité du règlement de copropriété entraîne l'application des articles 41-1 à 41-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, dans leur rédaction résultant du I de l'article 14. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement vise à résoudre les difficultés que continuent de rencontrer certains propriétaires de résidences services, en dépit des dispositions correctives apportées par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

La réglementation sur les résidences services antérieure à loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ne faisait aucune distinction entre les charges habituelles des parties communes et les charges relatives aux services à la personne (animations, restauration, loisirs etc). De nombreux propriétaires étaient ainsi contraints d'acquitter l'ensemble de ces charges, même lorsqu'ils ne souhaitaient pas bénéficier de certains services ou que le logement était vide.

Pour clarifier la facturation de chaque résident et procéder à une répartition plus juste des charges, la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a modifié les règles

de copropriété des résidences services, en distinguant les services non individualisables (prestations d'accueil, de sécurité et d'accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés), acquittés par l'ensemble des propriétaires, et les services individualisables, facturés en fonction de la consommation effective de chaque résident.

La loi prévoit cependant deux cas de figure :

- Les résidences services dont le règlement de copropriété est paru après le 28 juin 2016 sont obligatoirement soumises à cette nouvelle réglementation.
- Les résidences services dont le règlement de copropriété est paru avant le 28 juin 2016 restent soumises à l'ancienne réglementation. Elles ont la possibilité de se mettre en conformité avec la nouvelle réglementation, à condition qu'une décision à la majorité des deux tiers soit prise en ce sens par l'assemblée générale des copropriétaires, décision qui dans les faits semble difficile à obtenir.

Ainsi, de nombreux propriétaires de résidences services continuent d'être soumis à l'ancienne réglementation. Cette situation tend de fait à créer une inégalité entre propriétaires de résidences services qui ne se justifie pas.

Dans un souci d'équité, cet amendement propose donc que la mise en conformité avec la nouvelle réglementation des résidences services dont le règlement de copropriété est paru avant le 28 juin 2016 ne soit plus optionnelle mais obligatoire, afin que la distinction entre services individualisables et non individualisables puisse s'appliquer à tous les propriétaires de résidences services.