

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 mai 2006

ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT
(Deuxième lecture) - (n° 3072)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 313 Rect.

présenté par
M. Hamel-----
ARTICLE 19 BIS

Rédiger ainsi cet article :

« La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

« I. – Après l'article 41, il est inséré un chapitre IV *bis* intitulé : « Résidences-services » et comprenant cinq articles 41-1 à 41-5 ainsi rédigés :

« *Art. 41-1.* – Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

« *Art. 41-2.* – Le syndicat des copropriétaires de « résidence-services », mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante des services spécifiques.

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale. »

« *Art. 41-3.* – Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.

Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriétés.

« *Art. 41-4.* – Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et le cas échéant à celle prévue au dernier alinéa de l'article 26.

« *Art. 41-5.* – Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension soit la suppression de ce ou de ces services. »

« II. – Dans l'article 43, après les références : "6 à 37," , sont insérés les références : "41-1 à" ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement apporte des précisions au régime des copropriétés dites « résidences-services », créé par l'article 19 *bis* du présent projet de loi, adopté par le Sénat.

Outre des modifications rédactionnelles, le I prévoit que les services procurés peuvent l'être dans le cadre d'une convention avec des tiers.

Il précise le rôle du conseil syndical, ainsi que la procédure prévue en cas de difficulté de financement des services. Il allège les règles de majorité pour voter la suppression des services domestiques.

Le II prévoit que les nouveaux articles sont d'ordre public.