



N° 1523

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 8 avril 2004.

## PROPOSITION DE LOI

*relative aux résidences avec services pour personnes âgées,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR MM. CHRISTIAN BLANC, JEAN-PIERRE ABELIN, PIERRE ALBERTINI, PIERRE-CHRISTOPHE BAGUET, PATRICK BALKANY, JACQUES-ALAIN BÉNISTI, MARC BERNIER, JEAN-MICHEL BERTRAND, EMILE BLESSIG, LOÏC BOUVARD, Mme CHANTAL BRUNEL, MM. GERARD CHARASSE, HERVE DE CHARETTE, ROLAND CHASSAIN, GERARD CHERPION, PHILIPPE COCHET, Mme ANNE-MARIE COMPARINI, MM. CHARLES DE COURSON, Alain COUSIN, Yves COUSSAIN, Jean-Michel COUVE, Charles COVA, OLIVIER DASSAULT, JEAN-CLAUDE DECAGNY, JEAN-PIERRE DECOOL, LUCIEN DEGAUCHY, LEONCE DEPREZ, JEAN DIONIS DU SÉJOUR, JEAN-PIERRE DOOR, DOMINIQUE DORD, NICOLAS DUPONT-AIGNAN, PIERRE-LOUIS FAGNIEZ, PHILIPPE FOLLIOT, JEAN-MICHEL FOURGOUS, Mme ARLETTE FRANCO, MM. YVES FROMION, CLAUDE GAILLARD, Mme CECILE GALLEZ, MM. GILBERT GANTIER, JEAN-PAUL GARRAUD, JEAN-MARIE GEVEAUX, MAURICE GIRO, FRANÇOIS GROSDIDIER, SERGE GROUARD, JEAN-JACQUES GUILLET, GERARD HAMEL, EMMANUEL HAMELIN, PIERRE HELLIER, PIERRE HÉRIAUD, FRANCIS HILLMEYER, EDOUARD JACQUE, ERIC JALTON, OLIVIER JARDÉ, MARC JOULAUD, DIDIER JULIA, AIME KERGUERIS, YVAN LACHAUD, JACQUES LAFLEUR, JEAN-CHRISTOPHE LAGARDE, JEAN-CLAUDE LENOIR, MAURICE LEROY, CLAUDE LETEURTRE, Mme GENEVIEVE LEVY, MM. LIONNEL LUCA, RICHARD MALLIÉ, THIERRY MARIANI, Mme MURIEL MARLAND-MILITELLO, MM. FRANCK MARLIN, JEAN MARSAUDON, PATRICE MARTIN-LALANDE, JEAN-CLAUDE MATHIS, PIERRE MÉHAIGNERIE, CHRISTIAN MÉNARD, PIERRE MICAUX, ALAIN MOYNE-BRESSAND, JEAN-MARC NESME, ROBERT PANDRAUD, NICOLAS PERRUCHOT, JEAN-LUC PRÉEL, DIDIER QUENTIN, JACQUES REMILLER, MARC REYMANN, Mme JULIANA RIMANE, MM. SERGE ROQUES, JEAN-MARC ROUBAUD, ANDRE SANTINI, FRANÇOIS SAUVADET, BERNARD SCHREINER, DANIEL SPAGNOU, GUY TEISSIER, ANDRE THIEN AH KOON, RODOLPHE THOMAS, FRANCIS VERCAMER, JEAN-SEBASTIEN VIALATTE, GERARD VIGNOBLE et MICHEL VOISIN

Députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Afin que la France devienne une société pour tous les âges, elle doit aider nos aînés à rester autonomes et en bonne santé. Aussi, en matière de politique de vieillesse, la priorité est au maintien à domicile, et ce, aussi longtemps que les professionnels de santé, les proches et les personnes concernées, le souhaitent et le peuvent.

La présente proposition de loi a pour objet de fixer les règles de gestion des charges des « résidences services » en différenciant les charges domestiques des charges habituelles de copropriété. Le vide juridique actuel enfin comblé devrait permettre de rendre plus attractives les « résidences services » pour personnes âgées, assurer une transmission sereine aux héritiers et permettre que se développent ces résidences qui rendent un réel service à nos anciens.

Les « résidences services » pour personnes âgées ont été créées dans le but de décharger les personnes âgées de tous soucis matériels en mettant à disposition des résidents d'un immeuble des services spécifiques de ménage, de restauration, de loisirs, une surveillance médicale ou paramédicale.

Dans le cadre des copropriétés régissant les « résidences services », la facturation entraînée par la mise à disposition des services domestiques est établie aux tantièmes ou aux mètres carrés de superficie. Les propriétaires ou les locataires doivent s'en acquitter même s'ils ne sont pas résidents de l'immeuble. Les prestations sont gérées soit par la mise en place d'associations loi 1901, soit par les A.S.L. loi juin 1865, soit encore par des coopératives.

Aucune loi ne régit jusqu'alors ces installations. Ainsi, on oblige les résidents des copropriétés à adhérer à l'association de la « résidence services » qui va procéder à la répartition des charges de services. Cette obligation d'adhésion est retranscrite dans l'acte d'achat de l'appartement. Pourtant la loi de juillet 1901 établit que : « toute personne peut adhérer à une association et que nul ne peut être contraint de le faire ».

En cas de décès de la personne résidente, l'héritier doit s'acquitter des charges de services dont le coût s'avère très élevé. Nombre d'héritiers sont amenés à refuser l'héritage de leurs parents ne pouvant assumer de tels poids financiers. Les Domaines sont ainsi amenés à gérer ces biens. Aujourd'hui, du fait d'une législation mal définie, ces appartements ont beaucoup de mal à trouver des acquéreurs. Les prix de vente sont bradés la plupart du temps au tiers de leur valeur et plusieurs résidences ont fait faillite ou sont au bord de le faire.

Elles accueillent de nombreuses personnes âgées qui ont fait le choix de s'y installer pour confort de vie. La plupart des propriétaires n'ont pas évalué ce qu'il adviendrait de leur patrimoine. N'étant pas complètement médicalisées, les personnes très âgées ont parfois l'obligation de trouver un autre hébergement les accueillant avec leur handicap mais malheureusement les charges de leur ancien habitat perdurent. La famille doit aider au financement, voire le prendre en charge globalement.

## **La survie de ces résidences est en jeu.**

La proposition de loi qui vous est présentée offre une nouvelle alternative pour la gestion de ces charges de services en introduisant qu'un copropriétaire, bailleur non résident d'un lot qui n'est pas loué, soit exonéré du paiement des charges résultant des prestations de services domestiques.

# PROPOSITION DE LOI

## CHAPITRE I<sup>er</sup>

### **Définition et organisation de la distribution des services**

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

Les résidences avec services, sous statut de la copropriété, sont régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sous réserve des dispositions de la présente loi.

Les résidences avec services proposent des prestations de services domestiques notamment de personnel, d'aide médicale et de restauration destinées à l'usage exclusif de leurs résidents copropriétaires ou locataires. Elles comportent des locaux collectifs équipés et aménagés à cet effet.

#### **Article 2**

Le syndicat des utilisateurs résidents est une personne morale chargée de l'aménagement, de l'entretien et du fonctionnement des locaux collectifs ainsi que de la fourniture des prestations de services domestiques des résidences avec services, définis par un règlement intérieur.

#### **Article 3**

Tout copropriétaire ou locataire d'une résidence avec services est un membre du syndicat des utilisateurs résidents.

Il perd la qualité de membre de ce syndicat lors de l'aliénation du lot de copropriété, s'il est copropriétaire, ou lors de l'expiration du bail, s'il est locataire.

#### **Article 4**

Les charges résultant, d'une part, des prestations de services domestiques et, d'autre part, des équipements collectifs propres aux résidences avec services sont réparties entre les membres du syndicat des utilisateurs résidents.

#### **Article 5**

Le copropriétaire ou le locataire résident qui s'absente de la résidence pour convenance personnelle, quelle que soit la durée ou la fréquence de cette absence, ne peut être exonéré du paiement des charges mentionnées à l'article 4 pour cette période d'absence.

Toutefois, le copropriétaire bailleur non résident d'un lot de copropriété qui n'est pas occupé est exonéré du paiement des charges résultant des prestations de services domestiques. Bénéficient également de cette exonération les héritiers d'un lot de copropriété devenu vacant à la suite du décès de ce dernier.

## **Article 6**

Les relations entre bailleurs et locataires d'appartements de résidences avec services sont régies par 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, sous réserve des dispositions de la présente loi.

## CHAPITRE II

### **Administration et gestion du syndicat des utilisateurs résidents**

## **Article 7**

Le syndicat des utilisateurs résidents est composé des copropriétaires, résidents ou bailleurs, et des locataires.

Pour toute décision prise en assemblée générale, chaque copropriétaire dispose de deux voix par lot. Toutefois, en cas de location, le copropriétaire bailleur et le locataire disposent chacun d'une voix.

Les membres du syndicat se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale au cours du premier trimestre de l'année civile. Ils se prononcent par un vote à la majorité des deux tiers du total des résidents sur les résolutions présentées par le conseil d'administration.

## **Article 8**

Lors de leur première assemblée générale, les membres du syndicat des utilisateurs résidents élisent pour trois ans, à la majorité simple des votes exprimés, un conseil d'administration dont deux tiers des sièges sont pourvus par les copropriétaires et un tiers par les locataires.

Le conseil d'administration élit son président parmi ses membres.

En cas de vacance de plus d'un quart des sièges du conseil d'administration, il est procédé, dès que possible, lors d'une assemblée générale extraordinaire, à l'élection d'un nouveau conseil d'administration.

## **Article 9**

Le conseil d'administration soumet à la ratification de l'assemblée générale des résidents le recrutement du directeur des services de la résidence.

Les conditions d'aptitude à cette fonction de direction sont définies par décret.

Le conseil d'administration élabore et soumet au vote de l'assemblée générale des résidents les résolutions portant sur les services et les locaux relevant du syndicat définis à l'article 2 de la présente loi.

## **Article 10**

Sous le contrôle du conseil d'administration, le directeur des services de la résidence :

- Veille au bon fonctionnement et à la qualité des services proposés aux résidents ;
- Recrute et gère les personnels nécessaires ;
- Contrôle les approvisionnements ;
- Assure la maintenance des équipements et des locaux ;
- Veille à la sécurité et à l'hygiène des personnes et des installations ;
- Etablit le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes ;
- Tient une comptabilité faisant apparaître pour chaque membre du syndicat sa position à l'égard de ce dernier ;
- Ouvre un compte bancaire au nom du syndicat.

Le directeur des services de la résidence rend compte de ses activités au conseil d'administration lors d'une réunion mensuelle et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport de ses activités.

## **Article 11**

Sur proposition du conseil d'administration, ou à la demande d'un tiers des résidents, il est mis fin au contrat du directeur des services par un vote de l'assemblée générale à la majorité prévue au troisième alinéa de l'article 7 de la présente loi.

## **Article 12**

Un cautionnement est exigé pour les sommes dont les résidents seraient débiteurs envers le syndicat des utilisateurs résidents.

## **Article 13**

Le tribunal de grande instance du lieu de la résidence avec services est compétent pour connaître des litiges relatifs au syndicat des utilisateurs résidents.

### CHAPITRE III

#### Mesures diverses

##### Article 14

Dans l'année suivant la promulgation de la présente loi, les résidences avec services sous le régime de la copropriété adoptent, à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un règlement intérieur du syndicat des utilisateurs résidents et modifient en conséquence le règlement de copropriété.

Le règlement intérieur et les modifications du règlement de copropriété font l'objet d'une publication.

Toute clause contraire aux articles premier à 13 de la loi est réputée non écrite.

##### Article 15

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

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE  
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €  
ISBN : 2-11-118297-4  
ISSN : 1240 – 8468

En vente au Kiosque de l'Assemblée nationale  
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

-----  
N° 1523 – Proposition de loi relative aux résidences avec services pour personnes âgées (M. Christian Blanc)