



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

établissements d'accueil

Question écrite n° 21053

Texte de la question

Mme Anne-Marie Idrac attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les difficultés que pose la réglementation de certaines « résidences services » pour personnes âgées. Le cas qui lui est soumis se situe dans le département de Loir-et-Cher. Les services offerts dans ces résidences nécessitent la présence d'un personnel important spécialisé dans des fonctions domestiques et sont inclus dans les charges des appartements. Leur coût est très élevé en raison du standing de ce type de résidences. Ainsi, dans le cas précis qui lui est soumis, les charges s'élèvent à 4 500 francs/mois pour un studio de 28 m² et 9 000 francs pour appartement de 56 m². Ce coût très important crée des difficultés bien sûr aux occupants de ces résidences, souvent très âgés. Il se pose de façon accrue à leur décès, puisque même lorsque l'appartement est vide de toute occupation, ces charges - liées au service pourtant - doivent être réglées par les héritiers, et ceci jusqu'à la vente de l'appartement, qui peut se faire attendre plusieurs mois. La revente n'est pas aisée en raison de ces dysfonctionnements aujourd'hui connus de tous. Elle lui demande si l'on ne pourrait envisager de modifier la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour assouplir les dispositions relatives à ce type de résidences.

Texte de la réponse

La création de « résidences services » ou encore de « résidences du troisième âge » répond à un besoin social. Leurs occupants n'ont pas comme seule perspective de se loger, mais comptent également bénéficier d'un certain nombre de prestations de services ou de commodités dont la fourniture est la raison d'être de ces résidences. Ces immeubles, placés sous le régime de la copropriété, justifient la mise en place des équipements et services spécifiques dont la gestion entre dans l'objet du syndicat des copropriétaires. Les charges entraînées par ces équipements et services sont réparties en fonction du critère de « l'utilité ». En application de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeuble bâtis, un copropriétaire est tenu de participer aux charges d'un service collectif ou d'un élément d'équipement commun dès lors qu'il a la possibilité objective d'en disposer, sans égard à son utilisation. En conséquence, les copropriétaires de ces résidences services doivent payer les charges même s'ils ne bénéficient pas effectivement des équipements ou services correspondants, ce qui est le cas notamment lors d'une succession.

Données clés

Auteur : [Mme Anne-Marie Idrac](#)

Circonscription : Yvelines (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21053

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 novembre 1998, page 5996

Réponse publiée le : 21 décembre 1998, page 6996