



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 41331

Texte de la question

M. Patrice Martin-Lalande interpelle Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'injuste répartition des charges de copropriété au sein de résidences services pour personnes âgées. Les textes de loi fixant le statut de la copropriété s'appliquent en effet aux « résidences services » pour les personnes du troisième âge, les charges liées à la copropriété étant entièrement réparties entre les propriétaires des logements de ces résidences. Or les charges liées aux prestations de type « pension de famille » (infirmerie, assistance dépendance à domicile), assurées par des gens de maison, sont réparties, au sein de ces structures, entre les copropriétaires, que les logements soient occupés ou non. Une telle répartition pénalise fortement les propriétaires de ces logements devenus vacants. Ainsi, de nombreuses associations caritatives ayant accepté le don d'un de ces immeubles rencontrent de grandes difficultés à en assurer la lourde charge. Il lui demande quelles mesures elle compte prendre pour sauvegarder ces résidences services qui constituent un bon moyen de maintien à domicile de personnes âgées, structures menacées de faillite si la répartition des charges liées à la copropriété n'est pas plus juste.

Texte de la réponse

Dans les « résidences avec services », quel que soit le cadre juridique dans lequel elles sont constituées, les services de restauration, de soins médicaux et de parahôtellerie qui sont proposés aux occupants, entraînent des charges spécifiques, notamment en équipements et en personnel, nécessairement liées à la permanence des services proposés, que ceux-ci soient utilisés ou non par les résidents. Pour éviter, dans ce type de résidences, les inconvénients dénoncés par l'honorable parlementaire, la pratique a organisé un marché spécifique d'entremise dans ce secteur pour faciliter la vente ou la location de tels biens. En ce qui concerne plus précisément les « résidences avec services » placées sous le régime de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, dispenser le copropriétaire du paiement de ces charges, lorsque son lot est inoccupé, aurait pour conséquence de faire supporter par les seuls propriétaires des lots occupés les charges fixes, d'équipements et de personnel, dont le montant serait imprévisible et variable selon le degré d'occupation de la résidence. Cette solution serait contraire au principe de répartition prévu par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. En outre, elle remettrait en cause l'équilibre économique recherché lors de la création de ces résidences, qui les rend attractives notamment pour les personnes âgées. En revanche, la solution actuellement envisagée consisterait à mieux cerner la nature des charges liées aux services, et améliorer ainsi la détermination de la répartition de celles-ci entre les copropriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Patrice Martin-Lalande](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (2^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41331

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 février 2000, page 817

Réponse publiée le : 17 avril 2000, page 2504

Erratum de la réponse publiée le : 5 juin 2000, page 3474