ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 43151

Texte de la question

M. Jean-Pierre Balligand appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 « fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ». A cet égard, il lui demande s'il ne conviendrait pas de différencier clairement ce qui relève de la copropriété proprement dite et ce qui relève du mode de pension de famille (par exemple dans le cas des copropriétés spécifiques avec services de pension de famille et de protection dépendance pour les personnes âgées), ce qui permettrait de facturer à chaque copropriétaire les charges qui lui sont réellement imputables. Certains propriétaires, non occupants, qui n'arrivent ni à louer ni à vendre leur logement, sont néanmoins obligés de s'acquitter de très lourdes charges (jusqu'à 4 500 francs par mois) dans la mesure où ces appartements sont situés dans des résidences offrant à des personnes âgées toute une gamme de services, faisant appel à un nombreux personnel, ce qui induit des charges très importantes. C'est pourquoi il souhaiterait recueillir son sentiment sur ce sujet et savoir quelles mesures peuvent, le cas échéant, être mises en oeuvre, afin d'apporter plus d'équité dans la facturation des charges de copropriété.

Texte de la réponse

Les résidences pour personnes âgées régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis répondent 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 immeubles bâtis, un copropriétaire est tenu de participer aux charges de 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 recourent pas effectivement aux équipements ou aux services correspondants. Vouloir différencier les charges selon le critère de fonctionnement de l'immeuble bâti ou de celui de l'utilisation des services remet en cause l'équilibre économique de ces résidences. Le problème évoqué par l'honorable parlementaire doit donc être expertisé dans le cadre de la réflexion en cours sur le statut particulier de ces résidences.

Données clés

Auteur : M. Jean-Pierre Balligand
Circonscription : Aisne (3e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 43151
Rubrique : Copropriété

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE43151

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 13 mars 2000, page 1590
Réponse publiée le : 4 septembre 2000, page 5164