



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 52107

Texte de la question

M. François Sauvadet appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur le statut des résidences services pour personnes âgées et plus particulièrement sur le problème de la répartition des charges entre copropriétaires. En effet dans l'état actuel de la législation, les propriétaires d'un appartement situé dans ces résidences, même inoccupé, doivent participer à toutes les charges y compris celles liées aux services tels que les soins infirmiers ou la restauration. Certaines personnes ont reçu un tel appartement en héritage et ne parviennent ni à le louer ni à le vendre. Cette situation peut conduire à de graves conséquences financières. C'est pourquoi, il souhaiterait savoir si une éventuelle modification du statut de ces résidences est envisagée et connaître l'état d'avancement des travaux actuellement en cours à ce sujet.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que 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 para-hôtellerie 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. 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. Une disposition réglementaire en ce sens pourrait être prise dans le courant de l'année 2001 à l'occasion de la réforme du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui nécessitera la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains en cours de dernière discussion au Parlement. La chancellerie examine la possibilité de clarifier le régime des charges dans les résidences avec services dans ce décret, dont elle a en charge la préparation.

Données clés

Auteur : [M. François Sauvadet](#)

Circonscription : Côte-d'Or (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52107

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 octobre 2000, page 5739

Réponse publiée le : 18 décembre 2000, page 7200