



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 105826

### Texte de la question

M. Didier Julia attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur une difficulté particulière d'application de la loi portant « Engagement national pour le logement » (ENL) qui va prochainement être promulguée, relative au statut des « résidences services » ou « copropriétés avec services ». Cette loi envisage de clarifier le statut des résidences-services pour personnes âgées en copropriété, en précisant que les copropriétaires, qu'ils utilisent ou non les services, devront contribuer à leurs charges, quitte à faire supprimer certains services très onéreux mais qui font l'intérêt de ces résidences, en particulier la restauration. Ces dispositions seraient tout à fait désastreuses pour les héritiers qui n'occupent pas l'appartement et doivent continuer à payer de très lourdes charges (900 euros) par mois pour les services non utilisés et un simple studio vide. À la vente, ces appartements perdent toute valeur du fait de la lourdeur extrême des charges. Les héritiers sont obligés de brader ces studios à hauteur de 3 500 euros. Cette loi semble ignorer l'existence - pourtant citée par le mémento pratique de Francis Lefebvre, articles 7843 et 7844 - de résidences avec services où les services de restauration, de blanchisserie, etc. sont autonomes et gérés en général par une société commerciale de gestion, soit par une société coopérative de consommation, comme c'est le cas pour les Hespérides de Fontainebleau. Le règlement de propriété de cette résidence précise bien que la copropriété mettra à la disposition de la coopérative de consommation les locaux du service alimentaire, des services de loisir, etc., sans loyer mais à charge pour celle-ci de supporter les frais de son personnel d'administration ou d'exécution. Il est évident que les copropriétaires de ce type de résidences souhaitent que soit maintenue une organisation qui distingue la copropriété proprement dite des sociétés autonomes de services et que, par exemple, les charges de restauration ne soient pas assimilées à celles des équipements comme les ascenseurs ou l'entretien des locaux. Si un tel garde-fou n'est pas prévu, l'application de ces dispositions de la loi ENL irait à l'encontre du règlement de copropriété de ce type de résidence, plus apprécié, car les charges obligatoires sont moins lourdes et permettent à des retraités relativement modestes mais prévoyants de s'y installer dès l'âge de la retraite et non à quatre-vingts ans et plus. Il lui demande s'il ne serait pas opportun de maintenir ce type de résidence, ce qui permettrait à des retraités encore valides d'y accéder et éviterait de faire supporter aux héritiers des charges considérables pour des services non utilisés leur permettant ainsi de revendre ces appartements à leur juste valeur.

### Texte de la réponse

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) répond, à son article 95, aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire. La loi ENL crée en effet un statut propre aux résidences services dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (articles nouveaux 41-1 à 41-5). Aux termes du nouvel article 41-1 de la loi de 1965 précitée, l'objet du syndicat des copropriétaires, jusqu'alors cantonné à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, peut être étendu à « la fourniture de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs ». Ces services spécifiques peuvent d'ailleurs être procurés en exécution d'une convention conclue par le syndicat des copropriétaires avec des tiers, prestataires de ces services. Le nouvel article 41-3 règle le sort des

charges consécutives à ces services spécifiques en distinguant, d'une part, les dépenses courantes (répartition classique entre tous les copropriétaires) et, d'autre part, les prestations individualisées qui sont dues en cas d'utilisation uniquement (elles ne sont pas des charges de copropriété). L'institution d'un conseil syndical est rendue obligatoire pour les résidences services. L'assemblée générale des copropriétaires pourra dorénavant voter à la majorité qualifiée des deux tiers des voix (représentant la moitié au moins des copropriétaires) la suppression des « services spécifiques » déficitaires, et non plus à l'unanimité comme c'est la règle générale quand est modifié le règlement de copropriété. Et en cas d'échec de ce vote qualifié, si le maintien d'un ou plusieurs de ces services spécifiques est de nature à compromettre l'équilibre financier de la résidence services, les copropriétaires concernés (représentant au moins 15 % des voix) pourront néanmoins saisir le président du tribunal de grande instance, après décision de l'assemblée générale, pour obtenir la suppression ou la suspension de ce ou ces services déficitaires. Ce statut propre aux résidences services, qui prend place dans la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété et qui s'applique aux résidences existantes, mettra fin aux incohérences économiques rencontrées parfois dans le fonctionnement de ces résidences. L'équilibre trouvé dans le cadre de la loi ENL satisfera les héritiers, puisqu'ils n'auront plus à supporter des charges considérables pour des services non utilisés et que leurs appartements reprendront ainsi de la valeur. Simultanément, le droit légitime des propriétaires-occupants âgés à pouvoir bénéficier des services collectifs de restauration ou de surveillance sera bien préservé, puisque la suppression de ces services spécifiques est soumise à une règle de majorité qualifiée.

## Données clés

**Auteur :** [M. Didier Julia](#)

**Circonscription :** Seine-et-Marne (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 105826

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 3 octobre 2006, page 10235

**Erratum de la question publiée le :** 7 novembre 2006

**Réponse publiée le :** 19 décembre 2006, page 13319