



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## établissements d'accueil

Question écrite n° 118664

### Texte de la question

M. Gérard Hamel appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les préoccupations de certains copropriétaires de résidences services. Si le principe de la séparation des charges de services d'avec les charges de copropriété découle de l'article 35 de la loi ENL du 13 juillet 2006, il semble que son application entraîne des difficultés. En effet, certains syndicats et administrations des résidences services continuent à réclamer des charges de services aux copropriétaires dont les appartements ne sont pas loués. Aussi, il lui demande sa position en l'espèce et ses intentions pour que les dispositions législatives récemment votées soient effectivement appliquées.

### Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a réglementé le statut des résidences services. L'article 95 de cette loi a ainsi inséré un article 41-3 à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cet article fixe les règles de gestion des charges de ces résidences services selon qu'il s'agit de charges relatives aux services spécifiques, de charges de fonctionnement ou des dépenses afférentes aux prestations individualisées. Il est ainsi prévu que les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1 de cette même loi, c'est-à-dire qu'elles sont votées, chaque année, au titre du budget prévisionnel. Les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas, quant à elles, des charges de copropriété. Elles demeurent donc à la charge exclusive de leur bénéficiaire. En cas de violation de ces principes, ces nouvelles dispositions peuvent être invoquées à l'appui d'une prétention devant les juridictions compétentes.

### Données clés

**Auteur :** [M. Gérard Hamel](#)

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

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 118664

**Rubrique :** Personnes âgées

**Ministère interrogé :** justice

**Ministère attributaire :** justice

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 20 février 2007, page 1711

**Réponse publiée le :** 17 avril 2007, page 3838