



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 20522

### Texte de la question

M. Didier Julia attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative à la copropriété des immeubles bâtis dans le domaine des « résidences services » ou « copropriétés avec services ». Ces résidences permettent d'être propriétaire d'un appartement au sein d'une copropriété où des services généraux (médicaux, restauration, nettoyage...) sont assurés ainsi que des services particuliers au choix des copropriétaires. La loi n'ayant pas prévu de régime spécial pour ce type de copropriété occupé exclusivement par des personnes âgées, le régime général s'applique. Il s'ensuit que deux structures se superposent, la copropriété pour les murs et une association ou coopérative pour les services. Ces doubles structures ont pour effet que les charges importantes de la copropriété restent dues même si le logement est inoccupé (par exemple à la suite d'un décès) et que, par conséquent, le copropriétaire ne bénéficie pas de ces services. Ce système aboutit à ce que les héritiers se débarrassent rapidement de ce bien (dévalorisation du capital) ou que les charges dues soient si élevées que les héritiers préfèrent abandonner la succession. Il souhaite donc combattre cette injustice en adaptant la loi du 10 juillet 1965 à la spécificité de ces copropriétés. Il préconise que la répartition des charges se fasse par rapport à la copropriété pure sans y mélanger la spécificité des lieux et que les charges de services domestiques et para-médicaux soient facturées à la personne physique utilisatrice. Il n'exclut pas toutefois une obligation de payer une cotisation modeste et mensuelle réservataire pour tous les copropriétaires. Aussi, il lui demande si une telle réforme lui paraît souhaitable et envisageable.

### Texte de la réponse

Le régime juridique actuel des résidences avec services sous statut de la copropriété a pour principal inconvénient de considérer les charges liées aux prestations de service comme des charges de copropriété et donc de les répartir par lot de façon intangible, sans égard à l'utilisation effective des services en question. Une part importante du montant des charges de copropriété est en conséquence à la charge de chaque copropriétaire, qu'il utilise ou non les services proposés. Une réflexion sur une évolution législative va faire l'objet de travaux au sein de la commission relative à la copropriété, dont le secrétariat est assuré par le ministère de la justice. L'expertise de cette commission, qui peut entendre toute personne dont le concours lui paraît utile, permettra d'analyser les solutions envisageables pour les résidences avec services.

### 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 :** 20522

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 23 juin 2003, page 4934

**Réponse publiée le** : 29 septembre 2003, page 7482