



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 39802

Texte de la question

Mme Corinne Marchal-Tarnus souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, 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 pour les résidences services ou les copropriétés avec services. Ces résidences permettent d'être propriétaire d'un appartement au sein d'une copropriété où des services généraux et des services particuliers au choix des copropriétaires sont assurés. La loi n'ayant pas prévu de régime spécial pour cette catégorie de copropriété, occupée exclusivement par des personnes âgées, le régime général s'applique. Dès lors, 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 services comme des charges de copropriété. Il en résulte qu'une part importante du montant des charges de copropriété est à la charge de chaque copropriétaire, qu'il utilise ou non les services proposés, au détriment de la pérennité de ce type d'hébergement. Elle souhaiterait, dès lors, lui demander s'il envisage de modifier le statut de ces résidences compte tenu de leur spécificité. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

Le 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 d'équipements et de personnel, nécessairement liées à la permanence des services proposés, que ceux-ci soient utilisés ou non par les résidents. S'agissant des « 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. Néanmoins et compte tenu de la réalité des difficultés évoquées et de l'utilité de ces résidences pour le maintien à domicile de nos concitoyens plus âgés, la commission relative à la copropriété, qui siège au ministère de la justice, est saisie de l'examen de ce problème. Elle ne manquera pas de faire toutes propositions qui lui paraissent utiles pour le résoudre.

Données clés

Auteur : [Mme Corinne Marchal -Tarnus](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39802

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 mai 2004, page 3581

Réponse publiée le : 27 juillet 2004, page 5857