



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 40866

Texte de la question

M. Patrick Balkany appelle l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la nécessaire réforme du statut des résidences services accueillant des personnes âgées. Les résidences services répondent aux attentes des personnes âgées valides souhaitant évoluer dans un environnement sécurisant pour profiter pleinement de leur retraite sans se soucier des tracasseries quotidiennes. En effet, elles proposent des prestations telles qu'un service de restauration, de ménage, d'infirmier, de chambres d'hôtes, etc. Traditionnellement, on ne trouve pas ce genre de prestations dans les copropriétés. Or la spécificité des résidences services, intrinsèquement liée à la population âgée de ces résidences, n'est pas prise en compte par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, par suite de l'application de cette loi, les charges très conséquentes, même pour un simple studio, sont à payer par tous, y compris par les personnes qui ne profitent pas des services ainsi que par les héritiers, et ce pour des appartements vides et de ce fait presque impossibles à vendre ou à louer. Il s'ensuit une dévalorisation de ces appartements, un alourdissement des charges pour l'ensemble des résidents, et à terme, la disparition de ces résidences. Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser les intentions du ministère en la matière afin de remédier au plus vite à ce vide juridique qui obère aujourd'hui l'attractivité de ces résidences. - 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 parahôtellerie 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 afin de faire toutes propositions qui lui paraissent utiles pour le résoudre.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Balkany](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (5^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40866

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juin 2004, page 4196

Réponse publiée le : 10 août 2004, page 6336