



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 45421

### Texte de la question

M. Georges Tron attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la situation des « résidences services ». Les résidences services pour personnes âgées ont été créées dans le but de décharger les personnes âgées de tous soucis matériels en mettant à disposition des résidents d'un immeuble des services spécifiques de ménage, restauration, loisirs et une surveillance médicale ou paramédicale. Dans le cadre des copropriétés régissant les « résidences services », la facturation entraînée par la mise à disposition des services domestiques est établie aux tantièmes ou aux mètres carrés de superficie. Les propriétaires ou les locataires doivent s'en acquitter même s'ils ne sont pas résidents de l'immeuble et ne bénéficient pas de ces services. Pour ces raisons, de nombreux appartements (parfois plus d'un tiers) sont vacants dans les résidences services et l'ensemble des copropriétés est à la limite de la faillite. Les appartements des résidences services ne trouvent pas d'acheteurs même à un prix très bas. C'est l'avenir même des résidences services qui est en jeu. C'est pourquoi, il lui demande s'il ne serait pas opportun qu'un copropriétaire, bailleur non résident d'un lot qui n'est pas loué, soit exonéré du paiement des charges résultant des prestations de services domestiques. - 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 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 :** [M. Georges Tron](#)

**Circonscription :** Essonne (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 45421

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : justice

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 3 août 2004, page 5972

**Réponse publiée le** : 26 octobre 2004, page 8464