ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

résidences services

Question écrite n° 23385

Texte de la question

M. Michel Lezeau attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les conséquences de la loi du 13 juillet 2006 et, plus particulièrement, les dispositions sur les résidences services. Il apparaît que ces dispositions s'opposent à l'obligation de financement imposé aux résidents, seul moyen d'assurer l'équilibre de l'établissement. Afin de répondre à cette contradiction, la loi donne la possibilité de céder au syndic de copropriété la gestion des services pour lesquels les résidents, notamment les plus âgés, avaient confié leurs intérêts à leurs représentants élus en assemblée générale. En ne proposant que cette seule alternative, cette gestion, précédemment assurée bénévolement par leurs pairs, est dorénavant confiée à un syndic professionnel. Cela revient finalement à lier économiquement l'avenir de la résidence à un seul décideur. Aussi lui demande-t-il ce qu'elle compte entreprendre en la matière.

Texte de la réponse

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a entendu apporter des réponses législatives aux problèmes tant juridiques qu'économiques et sociaux posés par les résidences services. À cet effet, l'article 95 de ladite loi insère dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un chapitre IV bis intitulé « résidences services » - comprenant cinq articles (articles 41-1 à 41-5). Ces nouveaux articles abordent la détermination de l'objet des résidences services, le rôle du conseil syndical, la différenciation des charges et l'évolution des services. Désormais, outre le fait que les résidences services ne peuvent plus dispenser des services liés exclusivement à la personne, tels que l'octroi de soins d'aide ou d'accompagnement qui relèvent des établissements et services soumis aux dispositions de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, l'objet du syndicat des copropriétaires, jusqu'alors cantonné à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, est étendu à « la fourniture de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs ». Ces nouvelles dispositions règlent le sort des charges consécutives à ces services spécifiques en distinguant, d'une part, les dépenses courantes (répartition classique entre tous les copropriétaires) et, d'autre part, les prestations individualisées qui, n'étant pas des charges de copropriété, sont uniquement dues en cas d'utilisation. De même, pour répondre à la nécessité de faire participer les copropriétaires à la gestion de ces services dans les meilleures conditions, l'institution d'un conseil syndical est rendue obligatoire pour les résidences services. Par ailleurs, le souci d'éviter qu'une résidence service ne voit sa situation financière gravement compromise a conduit le législateur à prévoir des règles particulières pour la suspension ou la suppression de ces services spécifiques. Dorénavant, en effet, l'assemblée générale des copropriétaires peut voter à la majorité qualifiée des deux tiers des voix (représentant la moitié au moins des copropriétaires) la suppression des services spécifiques déficitaires, et non plus à l'unanimité comme c'est la règle générale quand est modifié le règlement de copropriété. Et, en cas d'échec de ce vote qualifié, si le maintien d'un ou plusieurs de ces services spécifiques est de nature à compromettre l'équilibre financier de la résidence services, les copropriétaires concernés (représentant au moins 15 % des voix) peuvent saisir le président du tribunal de grande instance, après décision de l'assemblée générale, pour obtenir la suppression ou la suspension de ce ou ces services déficitaires. Avec ce nouveau statut, tel qu'il est

défini aux articles 41-1 à 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, le législateur a voulu sécuriser la gestion des résidences services et mettre fin aux incohérences économiques rencontrées jusqu'alors dans leur fonctionnement. C'est pourquoi, une modification ou un renforcement des dispositions législatives ou réglementaires dans ce domaine n'est pas à ce jour envisagé.

Données clés

Auteur : M. Michel Lezeau
Circonscription : Indre-et-Loire (4e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 23385
Rubrique : Personnes âgées
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 20 mai 2008, page 4151
Réponse publiée le : 2 septembre 2008, page 7635