



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

résidences services

Question écrite n° 99823

Texte de la question

M. David Habib attire l'attention de Mme la ministre des affaires sociales et de la santé sur les difficultés financières rencontrées par certains propriétaires de résidence service senior qui doivent régler des prestations qu'ils n'utilisent pas. Dans sa question écrite n° 58775 du 1er juillet 2014, Mme la députée Monique Rabin a attiré l'attention du ministère sur les charges de copropriété importantes pratiquées dans certaines résidences service senior. La réponse du ministère en date du 21 octobre 2014 pointe que la question des charges afférentes aux services dans les résidences services et, en particulier, la dissociation entre charges de copropriété et services spécifiques fait l'objet de dispositions nouvelles qui figurent dans le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement. Celui-ci a depuis été définitivement adopté. Cependant, les nouvelles dispositions introduites ne règlent pas le problème. Il apparaît notamment que la distinction entre services individualisables et non individualisables nécessite toujours des décrets, qui n'ont pas été pris à ce jour. De plus, la réponse pointait aussi que « la question reste néanmoins posée de l'évolution des actuelles résidences-services fonctionnant sur le modèle d'un syndic gérant lui-même les services, dont les dépenses sont comptabilisées en charges communes, indépendamment de la consommation réelle des services. Afin d'avoir une meilleure visibilité sur l'impact de cette réforme sur les résidences services fonctionnant sur l'ancien modèle, le Gouvernement a demandé à l'inspection générale des affaires sociales (IGAS) et au conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de diligenter un audit conjoint des structures existantes. Cet audit devrait permettre d'objectiver les difficultés que l'ensemble de ces résidences, ou certaines d'entre elles, rencontreraient si des mesures transitoires prévoyaient leur basculement progressif vers le nouveau modèle défini par le projet de loi. Ainsi, il sera possible de prévoir un dispositif équilibré offrant une meilleure protection aux propriétaires sans freiner le développement de ces résidences services qui participent pleinement à l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population ». Deux ans plus tard, il lui demande quelles ont été les conclusions de l'audit conjoint de l'IGAS et du CGEDD, et quelles mesures d'urgence elle compte prendre pour remédier à cette situation scandaleuse, qui plonge des centaines de personnes dans une situation intenable, a déjà entraîné des saisies suite à refus de payer ou impossibilité d'assumer ces charges notamment dans le cas de successions pour les héritiers d'appartements qui se révèlent être des « cadeaux » empoisonnés, et causera encore plus de misère dans les mois et les années à venir.

Texte de la réponse

La loi no 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a modifié le régime juridique applicable aux résidences services en copropriété afin d'assurer une meilleure protection des consommateurs âgés. Ainsi, les catégories de services non individualisables pouvant faire l'objet d'une tarification forfaitaire sont désormais strictement définies par le décret no 2016-1446 du 26 octobre 2016 relatif aux résidences-services en copropriété. Il s'agit des prestations d'accueil, de sécurité et d'accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés. Tous les autres services sont considérés comme individualisables et, donc, tarifés en fonction de la consommation effective de chaque résident. Ces évolutions visent à garantir une répartition plus précise et plus juste des charges relatives aux services en fonction de leur consommation réelle.

La situation est néanmoins différente pour les résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant le 28 juin 2016 fonctionnant sur le modèle d'un syndic gérant lui-même les services, dont les dépenses sont comptabilisées en charges communes, indépendamment de la consommation réelle des services. En effet, l'article 91 de la loi précitée prévoit que ces résidences services restent régies par l'ancienne législation. Cependant, le syndic a l'obligation d'inscrire chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété avec les nouvelles dispositions prévues par la loi ASV. La décision de procéder à la modification du règlement de copropriété doit être prise à la majorité des deux tiers. Cette disposition transitoire a été prise suite au rapport de la mission IGAS/CGEDD de février 2015 afin de ne pas menacer le fonctionnement et l'équilibre économique de ces résidences services qui, pour un certain nombre d'entre elles, ont éprouvé leur modèle. Ainsi, l'objectif a été de prévoir un dispositif équilibré offrant une meilleure protection aux propriétaires (qui peuvent passer au nouveau modèle si un grand nombre d'entre eux constate des dysfonctionnements) sans freiner le développement de ces résidences services qui participent pleinement à l'adaptation de notre société au vieillissement de sa population. Par ailleurs, l'article 15 de la loi ASV définit un régime juridique général des résidences services dans le code de l'habitation et de la construction qui distingue également les catégories de services non-individualisables pouvant faire l'objet d'une tarification forfaitaire et les catégories de services individualisables tarifées en fonction de la consommation effective de chaque résident. Seul le contrat d'abonnement aux services non individualisables peut être lié au contrat de bail si le bailleur et le prestataire est une même personne physique ou morale. Le décret no 2016-1737 du 14 décembre 2016 déterminant les catégories de services spécifiques non individualisables pouvant bénéficier aux occupants des résidences-services prévue à l'article L.631-13 du code de la construction et de l'habitation définit les catégories de services dits non individualisables dont la liste est identique à celle prévue dans le décret du 26 octobre 2016 précité concernant les résidences services en copropriété. Ainsi, tous les décrets d'application de la loi ASV relatifs aux résidences services ont été publiés et permettent ainsi la pleine mise en œuvre des nouvelles dispositions légales.

Données clés

Auteur : [M. David Habib](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (3^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99823

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : Affaires sociales et santé

Ministère attributaire : Affaires sociales et santé

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [11 octobre 2016](#), page 8101

Réponse publiée au JO le : [7 février 2017](#), page 981