



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 47111

Texte de la question

Mme Geneviève Perrin-Gaillard attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le système de copropriété applicable aux résidences du troisième âge. Les appartements acquis dans une résidence avec services en vue de la retraite sont régis par le statut de la copropriété. Le propriétaire paie les traditionnelles charges de services et d'équipements spécifiques à ce genre de résidence. Ces dernières charges sont réparties entre tous les copropriétaires, même lorsqu'ils n'utilisent pas les services correspondants ou n'occupent pas les lieux (Cass. 10 mars 1993). Cette copropriété d'un genre particulier entraîne de fréquents litiges soumis aux tribunaux. De fait, la loi sur les copropriétés - qui s'applique intégralement à ce type de résidence, ne paraît pas appropriée. Elle souhaite donc savoir quelle solution pourrait être trouvée pour résoudre les litiges inhérents au régime législatif actuel.

Texte de la réponse

La création de « résidences services » ou encore de « résidences du troisième âge » répond à un besoin social. Leurs occupants n'ont pas comme seule perspective de se loger, mais comptent également bénéficier d'un certain nombre de prestations, de services, ou de commodités, dont la fourniture est la raison d'être de ces résidences. Ces immeubles, placés sous le régime de la copropriété, justifient la mise en place des équipements et services collectifs spécifiques dont la gestion entre dans l'objet du syndicat des copropriétaires. Les charges entraînées par ces équipements et services sont réparties en fonction du critère de « l'utilité ». En application de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un copropriétaire est tenu de participer aux charges d'un service collectif ou d'un élément d'équipement commun dès lors qu'il a la possibilité objective d'en disposer, sans égard à son utilisation. En conséquence, les copropriétaires de ces résidences services doivent payer les charges même s'ils ne bénéficient pas effectivement des équipements ou services correspondants. Toute évolution du régime juridique des résidences services nécessitent une modification au statut des biens qui relève de la compétence du ministère de la justice.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Gaillard](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47111

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 mai 2000, page 3216

Réponse publiée le : 10 juillet 2000, page 4204