



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 34993

Texte de la question

M. Céleste Lett demande à M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer s'il envisage d'adapter la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis aux résidences avec services (infirmière, cuisinier, personnel d'entretien, etc.). Cette législation semble en effet poser de sérieuses difficultés aux copropriétaires n'ayant pas recours à ces services car, en vertu de la loi de 1965, ils doivent payer des charges relativement lourdes. Ainsi, les héritiers d'appartements en résidences avec services sont quelquefois conduits à les vendre, quel qu'en soit le prix, ce qui entraîne une dévalorisation du patrimoine de l'ensemble des propriétaires. Parfois même, certains renoncent à leur héritage, alourdissant d'autant les charges des autres résidents. C'est la raison pour laquelle il souhaite connaître son sentiment sur l'opportunité de permettre aux copropriétaires de ces résidences tout d'abord de voir leurs charges effectivement calculées selon les tantièmes, ensuite lorsqu'ils sont utilisateurs de ces services de les payer en sus à leur juste prix et enfin de prévoir que les non utilisateurs s'acquittent tout de même d'une adhésion mensuelle. S'agissant de logements utiles pour de nombreuses personnes dépendantes, il lui demande si une telle adaptation pourrait être envisagée dans le cadre de la prochaine discussion en deuxième lecture à l'Assemblée nationale du projet de loi n° 1364 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

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, prévoir une organisation différente pour le paiement des charges, lorsque le lot est inoccupé ou uniquement en cas d'utilisation des services, 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. Cette question, techniquement délicate à résoudre, ne peut trouver sa place, pour cette raison, dans le cadre de la prochaine discussion en deuxième lecture à l'Assemblée nationale du projet de loi n° 1364 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Données clés

Auteur : [M. Céleste Lett](#)

Circonscription : Moselle (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34993

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2004, page 1533

Réponse publiée le : 3 août 2004, page 6103