



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

établissements d'accueil

Question écrite n° 38088

Texte de la question

Mme Maryse Joissains-Masini appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les résidences services qui proposent un certain nombre de facilités aux personnes âgées (accueil, restauration, réponse à l'urgence médicale, convivialité, etc.). Or, ces résidences fonctionnent sous le régime de la copropriété régi par la loi n° 4265-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985. Lorsque la décision est prise de construire un immeuble en copropriété, et d'en faire une résidence services par le promoteur, la présence ainsi que les conditions de fonctionnement de ces installations et les frais correspondants sont expressément inscrits dans le règlement de copropriété. Ces copropriétés sont préférentiellement destinées à des personnes âgées, mais n'importe qui, quel que soit son âge, peut y acquérir un appartement. Le pouvoir de décision est détenu par l'assemblée générale des copropriétaires, qui nomme le syndic, vote le budget annuel, décide des travaux à exécuter. Un conseil syndical élu par les copropriétaires contrôle la gestion du syndic. Elle lui demande de lui indiquer sa position en la matière.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à 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'équipement et de personnel ; nécessairement liées à la permanence des services proposés, que ceux-ci soient utilisés ou non par les résidents. Ces résidences ne sont pas toutes soumises à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Toutefois, lorsqu'elles sont régies par ce statut, les charges de conservation et d'entretien de l'immeuble, des équipements communs et des services proposés sont répartis, comme dans une copropriété ordinaire, conformément à l'article 10 de la loi précitée. Au regard de la loi du 10 juillet 1965, les difficultés les plus fréquemment invoquées dans ces résidences sont celles liées aux charges engendrées notamment par le personnel qui doivent être acquittées par le copropriétaire, même si, n'occupant pas son lot il ne peut jouir des services proposés. En outre, en cas de décès, sa succession est tenue de payer les charges pendant de longues périodes sans possibilité d'en être dispensée pour non-utilisation et souvent sans possibilité de céder le bien considéré compte tenu du manque de fluidité du marché. Des solutions ont été avancées pour résoudre ces difficultés, comme la possibilité de dispenser le copropriétaire du paiement des charges lorsque le copropriétaire n'utilise pas son lot. Cette solution ne peut toutefois être retenue car elle aurait pour conséquence de faire supporter par les seuls copropriétaires des lots occupés les charges fixes d'équipement et de personnel, dont le montant serait variable et imprévisible selon le degré d'occupation de la résidence. De plus et à très court terme, 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.

Données clés

Auteur : [Mme Maryse Joissains-Masini](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38088

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 avril 2004, page 3027

Réponse publiée le : 5 octobre 2004, page 7785