



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 40611

Texte de la question

Mme Pascale Gruny attire l'attention de M. le ministre délégué aux personnes âgées sur la répartition des charges dans les résidences pour personnes dépendantes. Selon la loi du 10 juillet 1965, les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Par l'interprétation de cette législation, il est fait obligation à tout copropriétaire d'une résidence pour personnes âgées de participer à l'entretien des bâtiments mais également à la rémunération du personnel. Cette participation aux charges du personnel est obligatoire même si le logement est inoccupé, ce qui oblige un certain nombre d'héritiers à abandonner la succession pouvant entraîner à terme des problèmes financiers pour ces résidences. Aussi, elle lui demande de lui préciser ce qu'il envisage afin de favoriser la copropriété des résidences pour personnes âgées.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire appelle l'attention du ministre délégué aux personnes âgées sur la répartition des charges dans les « résidences services » pour personnes âgées et sur les obligations qui incombent à ce titre aux copropriétaires. 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, dispenser le copropriétaire du paiement de ces charges, lorsque son lot est inoccupé, 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. Elle ne manquera pas de faire toutes propositions qui lui paraissent utiles pour le résoudre.

Données clés

Auteur : [Mme Pascale Gruny](#)

Circonscription : Aisne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40611

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : personnes âgées

Ministère attributaire : personnes âgées

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3962

Réponse publiée le : 21 septembre 2004, page 7400