



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 47121

### Texte de la question

M. Christophe Guilloteau appelle l'attention de M. le ministre délégué aux personnes âgées sur les résidences avec services pour personnes âgées, régies par la loi n° 4265-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, fixant le statut des copropriétaires de ces immeubles bâtis, occupants ou non ces appartements, à s'acquitter de toutes les charges afférentes à leur bien immobilier. Les services de fonctionnement ainsi que les prestations s'avèrent très lourds lorsque les personnes ne sont pas résidentes comme cela peut être le cas quand le bien est récupéré dans une succession par des héritiers. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire connaître sa réflexion sur ce sujet et les dispositions correctives que cette anomalie lui inspire. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

### Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que 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.

### Données clés

**Auteur :** [M. Christophe Guilloteau](#)

**Circonscription :** Rhône (10<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 47121

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** personnes âgées

**Ministère attributaire :** justice

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 21 septembre 2004, page 7253

**Réponse publiée le** : 21 décembre 2004, page 10284