



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

résidences services

Question écrite n° 185

Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la mise en oeuvre des dispositions de l'article 95, relatif aux résidences-services, de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Alors que les dispositions de cet article sont d'application immédiate, il semblerait que certains syndics et administrateurs de ces résidences n'entendent pas réserver de suites à ces dispositions de mise en conformité des règlements de copropriété concernées avec ces nouvelles dispositions qui chargent le syndicat des copropriétaires de mettre au vote les modifications du règlement de copropriété relatives aux services domestiques. Dans de nombreux cas, les charges de service continuent à être réclamées aux copropriétaires par héritage dont les appartements ne sont pas loués. Afin d'éviter des contentieux judiciaires, il lui demande de lui indiquer les mesures qu'elle entend prendre, le cas échéant, par le dialogue ou par voie de circulaire pour amener ces syndics et administrations de ces résidences à respecter les termes de la loi dont ils estiment ne pas avoir la même lecture que celle qui a présidé à l'adoption de ces dispositions par le législateur.

Texte de la réponse

L'article 95 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement n'a pas entendu modifier le principe fondamental de l'obligation de contribuer aux charges de copropriété, tel que prévu à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ». Les copropriétaires ont l'obligation de contribuer aux charges relatives à ces services, même si leur lot est inoccupé. L'exonération de ces charges pour les copropriétaires de lots non occupés n'est pas envisageable. Une telle disposition reviendrait en effet à en faire supporter le coût par les seuls copropriétaires de lots occupés, ce qui serait contraire au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Les copropriétaires par héritage d'appartements vides dont ils n'auraient pas l'usage peuvent évidemment les vendre. En revanche, la loi du 13 juillet 2006 a entendu placer hors du champ des résidences-services les établissements et les services médicalisés soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles. Pour les résidences-services, l'article 43-1 de la loi du 10 juillet 1965 impose une répartition des charges d'établissement et de fonctionnement des services conforme « au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces terrains constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1. Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété ». Les articles 41-4 et 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 prévoient aussi des modalités plus souples pour supprimer des services, notamment si leur équilibre financier est gravement compromis.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Cardo](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 185

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 3 juillet 2007, page 4781

Réponse publiée le : 21 août 2007, page 5331