



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Régime juridique des résidences services créées avant le 28 juin 2016

Question écrite n° 6145

Texte de la question

Mme Valérie Rabault attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les difficultés que continuent de rencontrer certains propriétaires de résidences services en dépit des dispositions correctives apportées par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement. L'ancienne législation sur les résidences services ne faisait aucune distinction entre les charges habituelles des parties communes et les charges relatives aux services à la personne (animations, restauration, loisirs). De nombreux propriétaires étaient ainsi contraints d'acquitter l'ensemble de ces charges même lorsqu'ils ne souhaitaient pas bénéficier de certains services ou que le logement était vide. Pour clarifier la facturation de chaque résident et procéder à une répartition plus juste des charges, la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a modifié les règles de copropriété des résidences services, en distinguant les services non individualisables (prestations d'accueil, de sécurité et d'accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés), acquittés par l'ensemble des propriétaires, et les services individualisables, facturés en fonction de la consommation effective de chaque résident. Pour les résidences services dont le règlement de copropriété est paru après le 28 juin 2016, ce nouveau mode de fonctionnement est obligatoire. En revanche, pour celles dont le règlement de copropriété est antérieur au 28 juin 2016, il ne peut s'appliquer que si une décision à la majorité des deux tiers est prise en ce sens par l'assemblée générale des copropriétaires. Or il semblerait que certains copropriétaires, également occupants de leur bien, soient réticents à un tel changement, qui se traduirait par une hausse de leurs charges. Ainsi, de nombreux propriétaires n'occupant pas leur logement se retrouvent dans une situation intenable, avec un logement vide qu'ils n'arrivent ni à vendre, ni à louer, tout en continuant à s'acquitter de charges élevées pour des services qu'ils n'utilisent pas. Aussi, dans un souci d'équité entre tous les propriétaires de résidences services, elle souhaiterait savoir dans quelle mesure le régime juridique des résidences services antérieures au 28 juin 2016 pourrait être aligné sur celui des résidences créées après cette date, et sollicite la position du Gouvernement à ce sujet.

Texte de la réponse

Deux régimes juridiques s'appliquent actuellement aux résidences services situées dans des immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Les articles 41-1 à 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, dans leur rédaction issue de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, régissent les résidences services situées dans des immeubles dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (soit le 29 juin 2016). Les articles 41-1 à 41-7 de la loi de 1965, dans leur rédaction issue de la loi du 28 décembre 2015, s'appliquent aux résidences services situées dans des immeubles dont le règlement de copropriété a été publié à compter du 30 juin 2016. Afin de permettre aux résidences services soumises au régime issu de la loi du 13 juillet 2006 de basculer dans le nouveau régime, le troisième alinéa de l'article 91 de la loi du 28 décembre 2015 prévoit que « le syndic inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, dans leur rédaction résultant de la

présente loi. La décision de procéder à la modification du règlement de copropriété est prise à la majorité prévue à l'article 26 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. La mise en conformité du règlement de copropriété entraîne l'application des articles 41-1 à 41-6 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, dans leur rédaction résultant du I de l'article 14 ». Si elle est votée, la modification du règlement de copropriété entraîne l'application intégrale de la nouvelle réglementation applicable aux résidences services situées dans des immeubles en copropriété. Les copropriétaires acceptent ainsi que l'ensemble des services proposés dans les résidences services ne leur soient plus facturés en fonction de l'utilité objective qu'ils représentent au profit de chaque lot, mais qu'une distinction soit faite entre les services spécifiques individualisables (facturés en fonction de leur utilité effective pour chaque copropriétaire) et les services spécifiques non individualisables (entrant dans les charges d'équipements communs). Cette modification du règlement de copropriété, qui consiste d'une part à « étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques dont les catégories sont précisées par décret » (article 41-1 de la loi du 10 juillet de 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 28 décembre) et, d'autre part, à modifier « l'affectation de certaines parties communes à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques individualisables » et à préciser « la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement liées à ces parties communes et sa répartition » (article 41-2) doit être votée à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat, représentant les deux tiers des voix. Le choix d'une majorité qualifiée par le législateur est cohérent avec les dispositions du b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, qui impose cette double majorité pour les modifications du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Sans revenir sur le principe de la double majorité et soucieux de concilier le nouveau régime avec le respect de la volonté contractuelle des copropriétaires exprimée dans le règlement de copropriété, le législateur a toutefois souhaité inciter les copropriétaires à s'interroger sur l'opportunité de basculer dans le nouveau régime et ainsi aboutir à un régime unifié. A ce jour, il n'apparaît pas souhaitable de remettre en cause cet équilibre.

Données clés

Auteur : [Mme Valérie Rabault](#)

Circonscription : Tarn-et-Garonne (1^{re} circonscription) - Nouvelle Gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6145

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 mars 2018](#), page 1815

Réponse publiée au JO le : [5 juin 2018](#), page 4818