



13^{ème} législature

Question N° :
90853

**de M. Julia Didier (Union pour un Mouvement Populaire -
Seine-et-Marne)**

**Question
écrite**

Ministère interrogé > Logement et urbanisme

Ministère attributaire > Logement

Rubrique > copropriété

Tête d'analyse > charges communes

Analyse > résidences services.
réglementation

Question publiée au JO le : **19/10/2010** page : **11336**
Réponse publiée au JO le : **28/12/2010** page : **14038**
Date de changement d'attribution : **14/11/2010**

Texte de la question

M. Didier Julia rappelle à M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme la réponse publiée au Journal officiel à la question écrite n° 105826 du 3 octobre 2006 relative à la gestion des résidences services dont certaines incluent les frais de restauration dans la copropriété. Il en résulte une augmentation considérable, (plus de 70 %) des charges pour les propriétaires non consommateurs de ce service et dans le même temps dévalorise considérablement le bien lorsque celui-ci est mis en vente. Dans le Journal officiel du 19 février 2006, le secrétaire d'État apporte une réponse qui apparaît claire et suffisante mais qui est interprétée différemment par les directeurs des syndicats des résidences services qui incluent dans les charges de copropriété les frais de restauration dans la rubrique "charges courantes" réparties entre tous les propriétaires. Il l'interroge pour savoir s'il ne serait pas souhaitable d'apporter une clarification entre les articles 41-1 et 41-3 de la loi ENL définissant les charges courantes et s'il ne conviendrait pas de préciser que la gestion des services de restauration ne peut être incluse dans les charges de gestion de la copropriété des résidences services.

Texte de la réponse

Le fonctionnement des résidences-services est régi par les articles 41-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, créés par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Ainsi, l'article 41-1 de la loi de 1965 précitée prévoit que le règlement de copropriété d'une résidence-service peut étendre l'objet du syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques. Il peut s'agir notamment de services de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services sont fournis soit directement par le syndicat des copropriétaires, soit par un tiers. Dans ce cas, le tiers passe une convention avec le syndicat pour la fourniture des services, et une convention particulière avec chaque copropriétaire souhaitant utiliser tout ou partie des services proposés. L'article 41-3 de la loi de 1965 précitée dispose que : « Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services 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. » Il résulte des éléments ci-dessus que le législateur a entendu distinguer deux types de dépenses concernant les services spécifiques fournis en résidences-services, afin de faciliter la conservation de l'objet élargi du syndicat ainsi que le respect de la destination des résidences-services des immeubles, tels que définis par le règlement de copropriété. D'une part, les dépenses de fonctionnement des services spécifiques, nécessaires à leur permanence, sont essentiellement des dépenses relatives aux infrastructures et à l'engagement du personnel assurant ces services. Ces dépenses sont des charges de copropriété, assimilées aux dépenses courantes du budget prévisionnel. Elles sont donc payées au syndicat par tous les copropriétaires, et sont réparties en fonction de l'utilité objective que présentent les services spécifiques à l'égard de chaque lot, indépendamment de l'utilisation réelle qui en est faite par les copropriétaires ou occupants des lots. D'autre part, les dépenses afférentes aux prestations individualisées, qui sont liées à l'utilisation réelle des services spécifiques par chaque copropriétaire ou occupant. Ces dépenses ne sont pas des charges de copropriété. Elles sont donc payées à celui qui fournit les services, le syndicat ou

le tiers selon le cas, par les seuls copropriétaires utilisateurs, en fonction de l'usage réel qu'ils font de ces services. Toutefois, le législateur a prévu un tempérament. En effet, l'assemblée générale peut voter à la majorité qualifiée (majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix) la suppression des services spécifiques, et non à l'unanimité comme c'est la règle générale en cas de modification de la destination de l'immeuble résultant du règlement de copropriété. Si la décision de suppression ne réunit pas la majorité requise mais que la majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix des présents et représentés s'est prononcée en faveur de la suppression, un second vote à cette dernière majorité est possible. De plus, si l'assemblée générale saisie de la question n'est pas parvenue à voter la suppression de ces services spécifiques, et si leur maintien est de nature à compromettre l'équilibre financier de l'ensemble de ces services, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix peuvent saisir le juge pour obtenir la suppression ou la suspension des services déficitaires. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier l'équilibre résultant des dispositions relatives aux résidences-services de la loi de 1965 précitée, pour prévoir que les dépenses de fonctionnement des services spécifiques ne constituent pas des charges de copropriété, assimilées aux dépenses du budget prévisionnel.