



14ème législature

Question N° : 99977	De M. Pascal Popelin (Socialiste, écologiste et républicain - Seine-Saint-Denis)	Question écrite
Ministère interrogé > Affaires sociales et santé		Ministère attributaire > Affaires sociales et santé
Rubrique > personnes âgées	Tête d'analyse > résidences services	Analyse > charges de copropriété. publication décrets.
Question publiée au JO le : 18/10/2016 Réponse publiée au JO le : 07/02/2017 page : 981 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de signalement : 20/12/2016		

Texte de la question

M. Pascal Popelin attire l'attention de Mme la ministre des affaires sociales et de la santé sur les difficultés financières qui se posent à certains propriétaires ayant un bien dans une résidence de services pour les seniors. Cette offre d'habitat proposant précisément un nombre de services conséquent pour faciliter le quotidien des personnes qui y résident, les charges de copropriétés atteignent bien souvent des niveaux qui peuvent difficilement être absorbés par les intéressés. Leur participation aux charges n'était, jusqu'il y peu, pas fonction de l'usage qu'ils faisaient desdits services. La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 29 décembre 2015 a apporté une réponse concrète à ce problème, en introduisant un nouveau mécanisme de calcul des charges faisant la distinction entre les services individualisables, facturables aux seuls usagers, et les services non individualisables qui s'apparentent dès lors aux charges de copropriétés classiques d'une quelconque résidence. Il semblerait toutefois que la non-publication d'un certain nombre de décrets empêche la mise en œuvre de cette mesure très attendue. Il souhaiterait dans ce contexte connaître le calendrier d'adoption de ces décrets envisagés par le Gouvernement.

Texte de la réponse

La loi no 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a modifié le régime juridique applicable aux résidences services en copropriété afin d'assurer une meilleure protection des consommateurs âgés. Ainsi, les catégories de services non individualisables pouvant faire l'objet d'une tarification forfaitaire sont désormais strictement définies par le décret no 2016-1446 du 26 octobre 2016 relatif aux résidences-services en copropriété. Il s'agit des prestations d'accueil, de sécurité et d'accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés. Tous les autres services sont considérés comme individualisables et, donc, tarifés en fonction de la consommation effective de chaque résident. Ces évolutions visent à garantir une répartition plus précise et plus juste des charges relatives aux services en fonction de leur consommation réelle. La situation est néanmoins différente pour les résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant le 28 juin 2016 fonctionnant sur le modèle d'un syndic gérant lui-même les services, dont les dépenses sont comptabilisées en charges communes, indépendamment de la consommation réelle des services. En effet, l'article 91 de la loi précitée prévoit que ces résidences services restent régies par l'ancienne législation. Cependant, le syndic a l'obligation d'inscrire 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 nouvelles dispositions prévues par la loi ASV. La décision de procéder à la modification du règlement de copropriété doit être prise à la majorité des deux tiers. Cette disposition transitoire a été prise suite au rapport de la mission IGAS/CGEDD de février 2015 afin de ne pas menacer le

fonctionnement et l'équilibre économique de ces résidences services qui, pour un certain nombre d'entre elles, ont éprouvé leur modèle. Ainsi, l'objectif a été de prévoir un dispositif équilibré offrant une meilleure protection aux propriétaires (qui peuvent passer au nouveau modèle si un grand nombre d'entre eux constate des dysfonctionnements) sans freiner le développement de ces résidences services qui participent pleinement à l'adaptation de notre société au vieillissement de sa population. Par ailleurs, l'article 15 de la loi ASV définit un régime juridique général des résidences services dans le code de l'habitation et de la construction qui distingue également les catégories de services non-individualisables pouvant faire l'objet d'une tarification forfaitaire et les catégories de services individualisables tarifées en fonction de la consommation effective de chaque résident. Seul le contrat d'abonnement aux services non individualisables peut être lié au contrat de bail si le bailleur et le prestataire est une même personne physique ou morale. Le décret no 2016-1737 du 14 décembre 2016 déterminant les catégories de services spécifiques non individualisables pouvant bénéficier aux occupants des résidences-services prévue à l'article L.631-13 du code de la construction et de l'habitation définit les catégories de services dits non individualisables dont la liste est identique à celle prévue dans le décret du 26 octobre 2016 précité concernant les résidences services en copropriété. Ainsi, tous les décrets d'application de la loi ASV relatifs aux résidences services ont été publiés et permettent ainsi la pleine mise en œuvre des nouvelles dispositions légales.