



**Analyse ADSH relative au régime juridique des copropriétés à objet statutaire
comportant la fourniture de services
22 septembre 2019**

A la faveur des difficultés rencontrées dans telle ou telle résidence Hespérides, l'ADSH a été amenée à approfondir la situation juridique des résidences Hespérides en leur qualité de copropriétés dont l'objet statutaire prévoit la fourniture de services aux copropriétaires de lots. L'analyse est fondée sur les textes applicables, recensés dans l'annexe « Textes législatifs relatifs aux résidences services ». Son objectif est de fixer la portée de l'obligation annuelle d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété de la résolution prévoyant l'éventuelle adoption du régime des articles 41-1 à 42 de la loi sur la copropriété dans leur rédaction datant de la loi sur le vieillissement.

1. La loi 2015-1176 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement dispose sur les résidences services en sa « Section 2 : les autres formes d'habitat avec services ». Cette section distingue : les copropriétés avec objet statutaire de fourniture de services (article 14) ; les résidences services (article 15). Ce sont là deux formes d'habitat avec services distinctes l'une de l'autre.
Les premières sont des « copropriétés » qui fournissent des services, les secondes sont des « résidences » avec des services, ces derniers ne provenant pas de la copropriété propriétaire de l'immeuble dans lequel les services sont procurés.
En conséquence, l'habitat relève d'une catégorie ou de l'autre, mais pas des deux à la fois. Le régime des fournitures de services par les « résidences services » au sens de l'article 15 est incompatible avec le régime créé par l'article 14 pour les « copropriétés » qui, en tant que telles, sont dans l'obligation de fournir des services. L'incompatibilité tient à ce que l'article 43 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qualifie d'ordre public les articles 41-1 à 42 de ladite loi qui sont placés sous le titre : « Résidences-Services ». Cela signifie que la volonté des parties, serait-elle unanime, ne peut aller à leur encontre. Il s'en déduit en particulier que dans les copropriétés tenues à fournir des services, il n'est pas possible qu'un copropriétaire ne soit tenu que des charges des services non individualisables qu'il consomme.
Ces copropriétés, à savoir les Hespérides et les Jardins d'Arcadie qui subsistent, ont été créées à l'origine alors qu'aucune disposition de la loi sur la copropriété ne les concernait. Leur statut juridique résultait uniquement des règlements de copropriété. Les mesures régissant les services étaient tout simplement d'origine contractuelle, donc à l'époque valable dès lors qu'elles ne violaient pas les dispositions d'ordre public en vigueur au jour de l'entrée en vigueur de leur règlement de copropriété. En effet, selon l'article 6 du code civil : « On ne peut déroger par convention aux lois d'ordre public et aux bonnes mœurs » »
2. A défaut de dispositions propres à ces résidences en copropriété, il a pu être ainsi valablement convenu dans les résidences Hespérides que les charges afférentes aux services non individualisables,

essentiellement celles de restauration, étaient réparties entre les copropriétaires sur les bases suivantes : les dépenses relatives au fonctionnement de la cuisine étaient incluses dans les charges de copropriété, autrement dit dues par le lot, tandis que celles relatives au fonctionnement de la salle à manger étaient dues par le copropriétaire y prenant des repas ; ainsi, à Levallois le supplément dû par le consommateur était de 5 € à midi dans le dernier état du règlement de copropriété.

3. Sur le fondement de ces règlements, les copropriétés les plus importantes en nombre ont été dénommées par leur règlement de copropriété : « Résidences-Services Les Hespérides de ... (nom du lieu de leur localisation) ». Elles sont en juillet 2019, selon nos informations, au nombre de 38, certaines étant menacées de disparition, telles Saint-Germain Noailles et Wagram, comme cela est déjà arrivé aux résidences connues sous le nom de Villiers et de Boissière. A compter du 17 juillet 2006, elles ont été placées sous le régime de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 (article 95), qui a donné naissance au « CHAPITRE IV BIS RESIDENCES-SERVICES » composé des articles 41-1 à 42.
4. Ces nouvelles dispositions leur ont été immédiatement applicables en vertu de ce que l'on appelle l'effet légal, qui postule l'application de la loi nouvelle dès son entrée en vigueur à tout acte antérieur, serait-il un contrat. Les règlements de copropriété existants y sont donc soumis même dans leurs clauses d'origine contractuelle. Ils le sont toujours dès lors que le passage sous les articles 41-1 à 42 dans leur rédaction issue de la 2015-1176 du 28 décembre 2015 n'a pas été votée par une assemblée générale.
5. La conséquence pratique essentielle de l'application de l'article 41-3 (rédaction 2006), expressément déclaré d'ordre public par l'article 43 de la loi de 1965, est de rendre impérative l'imputation au lot des charges de services, notamment celles de restauration. Aux termes de cette disposition : « Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. » Et la Cour de cassation le 29 novembre 2018¹ a répondu au pourvoi invoquant que « la cour d'appel avait violé les articles 41-3 et 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 en jugeant que : « les charges relatives aux conventions de restauration et aux conventions hôtelières étaient prévues au règlement de copropriété ... et que **l'utilité que les services ainsi fournis présentaient à l'égard de chaque lot s'appréciait de façon objective, indépendamment de l'utilisation effective par les copropriétaires de ces services ou de l'occupation des appartements** ». Elle a ainsi entériné ce que les cours d'appel de Versailles (deux arrêts) et de Rennes (dont l'arrêt a été porté devant elle) avaient jugé avant elle. Qui plus est, à notre connaissance, aucune décision d'appel n'a statué en sens contraire.
6. En l'état, la règle impérative est donc que la répartition des charges au sens de l'article 10 alinéa 1 de la loi de 1965 auquel renvoie l'article 41-3 de la même loi sont dues par le lot et non par l'utilisateur des services. Aussi bien tant que la résidence services a le statut de copropriété dont le règlement prévoit la fourniture de services, les charges afférentes à ces services sont-elles dues par le lot que le titulaire en use ou non.
7. De surcroît, il en reste ainsi même si l'assemblée générale opte pour l'adoption du régime nouveau des articles 41-1 à 42 de la loi de 1965 dans la rédaction issue de la loi 2015-1176 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

¹ Annexe Imputation des charges.

8. L'article 91 alinéa 2 de cette loi dispose, en effet, après que l'alinéa 1 ait précisé que « Les résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du présent article restent régies par les [articles 41-1 à 41-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée](#), dans leur rédaction antérieure à la présente loi », que dans ces résidences « 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 n° 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 n° 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, dans leur rédaction résultant de l'article 14. »
9. Or, le nouvel article 41-1 de la loi de 1965 dispose à son tour : « Le règlement de copropriété peut 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 et qui, du fait qu'ils bénéficient par nature à l'ensemble de ses résidents, ne peuvent être individualisés. »
« Les services non individualisables sont fournis en exécution de conventions conclues avec des tiers. **Les charges relatives à ces services sont réparties en application du premier alinéa de l'article 10** ».
10. Cette disposition ramène donc la répartition des charges de services à celle prévue par l'ancien article 41-3, c'est-à-dire à l'imputation de leur paiement au lot indépendamment de l'usage qu'en fait ou non le titulaire du lot. Seule la loi peut aujourd'hui lever cette impasse. Celle-ci ne peut être écartée que par la modification de l'alinéa 2 de l'article 91, ce qui suppose une modification législative.

Barthélemy Mercadal

