Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Décret n° 2016-1446 du 26 octobre 2016 relatif aux résidences-services en copropriété

NOR : *JUSX1629607D*

Publics concernés : *syndicats de copropriétaires de résidences-services, syndics de copropriété, gérants de résidences-services.*

Objet : *définition des catégories de services non individualisables dans les résidences- services.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le 1er novembre 2016. Les résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié antérieurement à l'expiration du délai prévu à l'article 91 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement demeurent régies par les dispositions du décret du 17 mars 1967.*

Notice : *l'article 14 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a modifié les règles de copropriété applicables aux résidences services, en prévoyant notamment que seuls les services spécifiques non individualisables pourraient être fournis par le syndicat des copropriétaires, et leur coût être réparti à titre de charges de copropriété. Le présent décret a pour objet de déterminer les catégories de services non individualisables concernées.*

Références : *le décret est pris pour l'application de l'article 14 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement. Les dispositions du décret du 17 mars 1967 modifiées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction résultant de cette modification, sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 41-1 à 41-7 ;

Vu la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, notamment son article 91 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 11 et 39-2 à 39-7 ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – Le décret du 17 mars 1967 susvisé est modifié conformément aux dispositions des articles 2 à 10.

Art. 2. – L'article 11 est ainsi modifié :

1° Les 12° et 13° du I sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

« 13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965. » ;

2° Au 4° du II, les mots : « du second alinéa de l'article 41-2 » sont remplacés par les mots : « du troisième alinéa de l'article 41-6 » ;

3° Après le 6° du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965. »

Art. 3. – L'article 39-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 39-2.* – Les catégories de services non individualisables mentionnées à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont :

« 1° L'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs ;

« 2° La mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et la surveillance des biens ;

« 3° Le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés. »

Art. 4. – Il est inséré, après l'article 39-2, un article ainsi rédigé :

« *Art. 39-2-1.* – Les conventions prévues au deuxième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précisent notamment leur durée, les conditions de leur renouvellement et de leur dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de leur exécution, les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services ainsi que les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux. »

Art. 5. – Le premier alinéa de l'article 39-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le bilan mentionné au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution des conventions de services spécifiques non individualisables, la qualité et le contenu des services dispensés, leur conformité aux attentes des résidents ainsi que, s'agissant des conventions prévues à l'article 41-3 de cette loi, sur les conditions d'exécution du ou des contrats de prêt. »

Art. 6. – L'article 39-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 39-4.* – Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 est établi, sur demande d'un ou plusieurs copropriétaires, par le syndic ou, en cas de carence, par le conseil syndical. »

Art. 7. – A l'article 39-5, les mots : « de la convention visée à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 » sont remplacés par les mots : « des conventions de prêt mentionnées à l'article 41-3 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que des conventions de prestations de services individualisables et non individualisables. »

Art. 8. – Aux articles 39-6 et 39-7, les mots : « de l'article 41-5 » sont remplacés par les mots : « du quatrième alinéa de l'article 41-1. »

Art. 9. – Après l'article 39-7 du décret du 17 mars 1967 susvisé, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. 39-8.* – Pour l'application de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965, les personnes demeurant à titre principal dans la résidence sont celles qui y occupent un logement au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle ou raison de santé, soit en tant que titulaire d'un droit d'occupation réel ou personnel, soit en tant que conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité du titulaire d'un tel droit.

« *Art. 39-9.* – Pour permettre au conseil des résidents de se réunir de sa propre initiative, une demande de convocation est adressée au syndic par des résidents représentant au moins trente pour cent du nombre total des lots d'habitation composant la résidence.

« Dans tous les cas où le conseil des résidents doit se réunir, le syndic avertit ses membres des lieu, date et heure de la réunion au moins un mois à l'avance par un affichage à l'emplacement prévu à cet effet au sein de la résidence. Cet emplacement doit être visible et accessible. Le document affiché rappelle les conditions de participation à la réunion.

« L'ordre du jour de la prochaine assemblée générale est communiqué par le syndic au conseil des résidents par affichage à l'emplacement mentionné à l'alinéa précédent au moins sept jours avant la réunion du conseil, après anonymisation des documents contenant des informations à caractère personnel.

« Le conseil est présidé par un résident élu au scrutin secret à la majorité des votants. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est déclaré élu. Le syndic préside en cas de carence. »

Art. 10. – Après l'article 66-1, il est inséré un article 66-2 ainsi rédigé :

« *Art. 66-2.* – Les dispositions de l'article 39-2 peuvent être modifiées par décret. »

Art. 11. – Le présent décret entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication au *Journal officiel* de la République française.

Toutefois, les dispositions des articles 1er à 8 ne s'appliquent pas aux résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant l'expiration du délai mentionné à l'article 91 de la loi du 28 décembre 2015 susvisée.

La mise en conformité du règlement de copropriété dans les conditions prévues au même article entraîne l'application des articles 1er à 8 du présent décret.

Art. 12. – Le garde des sceaux, ministre de la justice, est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 octobre 2016.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

Le garde des sceaux,
ministre de la justice,
JEAN-JACQUES URVOAS