

Résidences-services en location

N° 2016-33 / À jour au 16 février 2024

Loi ELAN du 23.11.18 (art. 139) / Loi [ASV](#) du 28.12.15 ([art. 15](#)) / Décret [n° 2016-1737](#) du 14.12.16 (JO du 16.12.16) / CCH : [L.631-13 à L.633-16](#) et D.631-27

Les résidences-services, dites de deuxième génération, dont le développement s'est accéléré à partir des années 2000, sont des immeubles collectifs offrant à leurs résidents un logement privatif, l'accès à un ou plusieurs espaces collectifs et un appui au quotidien avec la fourniture de prestations, comme par exemple la restauration, le gardiennage, ou le nettoyage.

Dans ces résidences où la majorité des résidents a le statut de locataire (moins d'un propriétaire résident sur 20), *"on y distingue clairement trois acteurs : le propriétaire du logement, qui est souvent un investisseur souhaitant bénéficier de dispositifs fiscaux avantageux¹, le résident locataire et l'exploitant de la résidence qui gère les services offerts aux résidents, possède ou loue les locaux affectés aux services et assume le risque de vacance des logements"* (rapport Sénat, 4 mars 2015, n°322, p.83).

La loi du 28 décembre 2015 d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015, dite « ASV », a procédé à la réorganisation juridique du cadre légal des résidences-services locatives, en leur consacrant une section spécifique dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH : [L.631-13 à L.633-16](#)). Ensuite, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a supprimé la règle selon laquelle les services spécifiques non individualisables et les services spécifiques individualisables donnant lieu à paiement par le locataire ne peuvent constituer une caractéristique du logement justifiant un complément de loyer.

La résidence-services se définit comme un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant à ses occupants, pour la plupart des personnes âgées, de bénéficier de services spécifiques non individualisables limitativement définis par le décret du 14 décembre 2016 (CCH : L.631-13).

Lorsque la résidence-services est soumise au statut de la copropriété, les relations entre le syndic, le conseil syndical et le syndicat de copropriétaires sont régies par la loi du 10 juillet 1965 (art. 41-2 à 41-7), depuis leur modification par la loi ASV (art. 14 et 91 / cf. [analyse juridique n° 2016-31](#) "Résidences-services en copropriété").

Ces dispositions sur les résidences-services locatives concernent les contrats de location conclus depuis le 30 décembre 2015. La liste des prestations non individualisables, fixée par le décret du 15 décembre 2016, est quant à elle applicable depuis le 17 décembre 2016.

Services proposés aux résidents

(CCH : [L.631-13](#) et D.631-37)

La spécificité de la résidence-services est de proposer les mêmes prestations à tous ses résidents, leur montant étant réparti (comme toute charge locative) entre ces derniers : ce sont les services spécifiques non individualisables. D'autres prestations peuvent également être choisies par le résident, selon ses besoins, et facturées individuellement en fonction de sa consommation : ce sont les services spécifiques individualisables.

- Les **services spécifiques non individualisables** sont ceux proposés à l'ensemble des résidents sans que ces derniers n'aient à en exprimer le souhait. Les catégories de services sont définies par le décret n° 2016-1737 du 14 décembre 2016² et figurent à l'article D.631-27 du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit de :

- l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs,
 - 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 à la surveillance des biens,
 - le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.
- D'autres services, appelés "services spécifiques individualisables", peuvent également être proposés aux occupants. Dans ce cas, chaque occupant souscrit auprès d'un ou plusieurs prestataires un contrat pour la fourniture de ces services. Ces prestations leur sont facturées individuellement en fonction de leur consommation.

Contrairement aux services non-individualisables pour lesquels le décret du 15 décembre 2016 énumère trois catégories de prestations (CCH : D.631-27), aucun texte ne définit les prestations individualisables. Ces prestations peuvent, par exemple, être des prestations de repas, de blanchisserie, d'activités culturelles,...

Cadre juridique de la location en résidence-services

(CCH : L.631-13, L.631-15 et L.631-16)

Lorsque la résidence-services appartient à un bailleur unique (personne morale ou personne physique), assurant également la gestion locative et la fourniture des services non-individualisables, les relations contractuelles entre ce dernier et les résidents sont régies par l'article [L.631-15](#) du Code de la construction et de l'habitation et par la loi du 6 juillet 1989 portant le statut des baux d'habitation (CCH : [L.631-16](#)).

Le contrat de location doit ainsi préciser les services spécifiques non individualisables fournis au locataire et peut contenir une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de non-paiement de ces services. Cette clause peut produire effet dans les conditions prévues à l'[article 24](#) de la loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur et le locataire sont tenus, respectivement, de fournir et de payer les services non individualisables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande.

La quittance de loyer doit mentionner le détail des sommes versées par le locataire en distinguant notamment le loyer, les charges et les services non individualisables.

Lorsque le gérant, également bailleur de la résidence-services fournit les services non individualisables, ces mêmes règles s'appliquent (CCH : [L.631-16](#)).

Le délai de préavis nécessaire à la résiliation du contrat de fourniture de services individualisables ne peut excéder un mois (CCH : [L.631-13](#)).

Conseil des résidents

(CCH : L.631-14)

Lorsque la résidence-services appartient à un bailleur unique (personne morale ou personne physique) assurant également la gestion locative et la fourniture de services non individualisables, la mise en place du conseil des résidents est obligatoire (CCH : [L.631-16](#)).

Le conseil des résidents, instance consultative, est ainsi composé de personnes demeurant à titre principal dans la résidence. Elles ont pour mission de relayer auprès du gérant les demandes et les propositions des résidents.

Il se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du gérant de la résidence ou des résidents.

Le gérant communique au conseil les informations relatives au nombre et à la situation comptable des services spécifiques non individualisables fournis dans la résidence, pour lui permettre d'émettre un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné ; il rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le gérant de la résidence et adressé à tous les résidents. Les comptes rendus des réunions des trois dernières années sont remis à toute personne intéressée préalablement à la signature du contrat de location.

1- Les propriétaires de logements au sein de résidences-services qui louent leur bien peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en vertu du dispositif dit "Location meublée non professionnelle" (LMNP) peuvent s'inscrire dans un dispositif d'investissement locatif ([cf. Analyse juridique relative à la loi de finances pour 2024](#)).

2- Le décret du 14.12.16 définit les services spécifiques non individualisables, il est applicable depuis le 17 décembre 2016.