



Nina BAUDIERE-SERVAT
Avocat à la Cour



COMMUNIQUE DE PRESSE

LE 07/02/2022

LA JURISPRUDENCE DE MONTPELLIER RAPPELLE LA REGLEMENTATION DES RESIDENCES SERVICES SENIORS



Maître Nina BAUDIERE-SERVAT, Avocat au barreau de Montpellier, par l'intermédiaire de l'association UFC-QUE CHOISIR de Montpellier, a défendu des résidents seniors dans la région montpelliéraine, se retrouvant face à des contrats irréguliers. Ce combat a contribué au fondement d'une jurisprudence intéressante vouée à la protection des occupants des résidences services seniors.

L'objet du litige : l'irrégularité des contrats relevés par l'UFC QUE CHOISIR DE MONTPELLIER

Des occupants dans la Résidence L'Orangerie du Château Levat du groupe CLINIPOLE situé dans le quartier des Beaux-Arts à Montpellier, ont conclu, un contrat de bail auquel était subordonné un contrat d'abonnement au « Club services Occitalia » comprenant services individualisables et non individualisables. Les occupants s'acquittaient donc chaque mois du loyer, des charges et du montant du contrat club services. Ces occupants estimaient ne pas à avoir à acquitter certains services de ce contrat dans la mesure où ils étaient individualisables et où ils n'en avaient pas l'usage. Suite au refus de la résidence de différencier les différents services, ils ont saisi l'UFC Que Choisir Montpellier du litige.

L'UFC Que Choisir de Montpellier, a alors soulevé un défaut d'information dans la rédaction des contrats résultant en une lisibilité difficile des clauses. En effet, conformément au droit de la consommation, le consommateur doit être informé de manière lisible et compréhensible par le professionnel. Il doit lui communiquer les caractères essentiels des produits ou prestations, leurs prix, ainsi que les délais de livraison ou d'exécution s'il y en a, une obligation non-remplie par la résidence-services en qualité de professionnel envers les occupants ayant la qualité de consommateurs. Toutefois, les occupants, bien que contestant le bienfondé de ces factures ont réglé ces sommes pour ne pas risquer une procédure d'expulsion.



Contact Presse :

Maître Nina BAUDIERE-SERVAT, Avocat au barreau de Montpellier
cabinet@nbsavocat.fr

Aucun accord amiable n'ayant pu être trouvé entre les parties, les occupants ont été contraints de saisir le Tribunal Judiciaire de Montpellier avec l'assistance de Maître Nina BAUDIERE-SERVAT aux fins de constater la nullité du contrat club services et de solliciter le remboursement des sommes indument versées.

Une décision en faveur des occupants

Maître Nina BAUDIERE-SERVAT a donc interrogé le juge du Tribunal Judiciaire de Montpellier sur la question de savoir si la subordination du contrat de bail à une autre prestation de services constituait une pratique commerciale interdite au sens des articles L631-13 et L631-15 du Code de la construction et de l'habitation (cf. note jointe).

En application de ces articles le Tribunal a jugé que la clause d'adhésion au contrat d'abonnement Club services était nulle. La Résidence L'Orangerie du Château Levat a ainsi été condamnée à restituer aux locataires les sommes correspondantes aux versements effectués au titre du contrat club services et ce, depuis leur entrée dans les lieux.

Ces décisions de justice sont désormais définitives

Les décisions ainsi rendues sont d'une importance fondamentale puisqu'elles précisent la réglementation des Résidences Services. En effet, très peu de décisions ont été rendues concernant les résidences services seniors contrairement aux résidences étudiantes où la jurisprudence est plus fournie.

Ces décisions rappellent ainsi la nécessaire protection des locataires tant sur le fondement loi du 6 juillet 1989 ainsi que sur le fondement du Code de la construction et de l'habitation, en prononçant une sanction financière lourde à l'encontre des résidences services. Ces décisions de justice sont désormais définitives, l'appel interjeté par la Résidence ayant déclaré irrecevable pour des raisons procédurales.

En l'état, l'irrégularité des contrats de location comportant une clause d'adhésion aux services peut donc être soulevée par les occupants des dites résidences qui sont en droit de demander un remboursement.

Les seniors sont donc appelés à la plus grande vigilance dans le cadre des contrats souscrits ou à souscrire dans les résidences services seniors.

L'UFC QUE CHOISIR de Montpellier et Maître Nina BAUDIERE-SERVAT demeurent à disposition pour toute question éventuelle.



Contact Presse :

Maître Nina BAUDIERE-SERVAT, Avocat au barreau de Montpellier
cabinet@nbsavocat.fr

1 - Que sont les Résidences Services Seniors ?

Les résidences services senior sont des ensembles de logements privatifs pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Les occupants des résidences services sont locataires ou propriétaires.

Ces résidences services sont majoritairement construites proche des centres-villes, à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont gérées par des structures privées commerciales ou associatives.

Les résidences services constituent une résidence principale pour leurs occupants qui peuvent de ce fait faire appel à des dispositifs conçus pour prévenir la perte d'autonomie et faciliter le maintien à domicile.

De telles résidences octroient plusieurs avantages pour les occupants âgés comme le fait de continuer à vivre de manière indépendante, de bénéficier d'un environnement plus sécurisé (un système de gardiennage à titre d'exemple) et d'utiliser des services collectifs (la restauration et les services de ménage à titre d'exemple).

Les résidences services senior proposent 2 types de services : des services non individualisables et des services individualisables.

Afin de comprendre ce que sont ces services, il est opportun de se tourner vers l'article L.631-13 du Code de la construction et de l'habitation qui définit les services non-individualisables. Il s'agit des services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants (accès aux espaces verts, gardien...).

A l'inverse, les services individualisables font l'objet d'une souscription facultative par le gestionnaire de la résidence-services (coiffeur, pressing, restaurant...)

2 - Les Résidences Services Seniors dans la région Montpellieraine

La région montpelliéraine est très attractive pour les personnes âgées notamment en raison du climat tempéré, de sa proximité aux plages et d'une qualité de vie qui fait rêver. Plusieurs Résidences Services Seniors y sont localisées. Parmi les plus connues : la Résidence Les Sarments Blonds du Groupe DOMITYS ou même la Résidence seniors COGEDIM Club - Villa d'Hélios. Le Groupe CLINIPOLE a aussi développé ses activités dans le domaine des résidences seniors en Occitanie.

Le groupe CLINIPOLE possède actuellement 5 résidences services senior dans le cadre de son projet Résidences Services Seniors Occitalia :

- ☐ Domaine de Maleska - Poussan (34)
- ☐ Le Flaugergues - Montpellier (34)
- ☐ Domaine d'Ucetia - Uzès (30)
- ☐ L'Orangerie du Château Levat - Montpellier (34)
- ☐ L'Apogée - Castelnau-le-Lez (34)



Contact Presse :

Maître Nina BAUDIERE-SERVAT, Avocat au barreau de Montpellier
cabinet@nbsavocat.fr

3 – La réglementation des services des Résidences Services Séniors

L'article L631-13 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « la résidence-services est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables », tout en rappelant la différence entre les services non individualisables et les services individualisables. Il est donc compris que si les résidents doivent souscrire aux services non individualisables, ils ne sont pas obligés d'adhérer à ceux individualisables.

L'article L631-15 précise ainsi les obligations des parties dans le contrat de location d'un logement dans la résidence-services en mentionnant les termes « sans préjudice de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ». Cette loi du 6 juillet 1989 vise à réguler les relations entre un bailleur et son locataire dans un contrat de location à usage d'habitation. Cette mention affirme alors que « le législateur a entendu soumettre les résidences-services aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ».

De ce fait, il s'agit de rechercher dans les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 s'il existe une sanction applicable pour la subordination du contrat de bail à une autre prestation de services. Ainsi, en vertu de l'article 4 t de la loi du 6 juillet 1989, est réputée non-écrite la clause qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.

Suivant ce raisonnement, dans le litige opposant des occupants de la Résidence L'Orangerie du Château Levat à leur bailleur, le Tribunal Judiciaire de Montpellier a rappelé que doit être considérée comme non-écrite la clause du bail d'habitation prévoyant que les occupants doivent adhérer à un contrat d'abonnement club services incluant certains services non individualisables mais aussi et surtout un certain nombre de services individualisables. Les locataires des résidences-services étaient en conséquence « contraints d'adhérer à des services individualisables et d'en supporter le coût alors que l'article L613-15 du Code de la construction et de l'habitation n'impose à ces derniers que l'obligation de souscrire aux services non individualisables. »



Contact Presse :

Maître Nina BAUDIERE-SERVAT, Avocat au barreau de Montpellier
cabinet@nbsavocat.fr