

# 15 Résidences-services

## Panorama juridique, fiscal et administratif

**Priscilla Carron de la Carrière,**  
*avocat, Lefèvre Pelletier & associés*

**Hélène Cloëz,**  
*avocat associé, Lefèvre Pelletier & associés*

**Pascaline Déchelette-Tolot,**  
*avocat associé, Lefèvre-Pelletier & associés*

**Anne-Charlotte Foin,**  
*avocat, Lefèvre Pelletier & associés*

**Sidonie Fraïche-Dupeyrat,**  
*avocat associé, Lefèvre Pelletier & associés*

**Dominique Hovasse,**  
*notaire à Paris,  
diplômé de l'université Panthéon-Assas (Paris 2)  
et du CFPN de Paris*

**Géraldine Piedelièvre,**  
*avocat associé, Lefèvre Pelletier & associés*

**R**ésidence étudiante, résidence senior, résidence de retraite, sont autant de termes du langage courant qui recouvrent des réalités économiques et immobilières assez bien maîtrisées. Sur le terrain juridique et fiscal, l'autonomie des différentes législations et l'absence, jusque lors, d'approche globale cohérente rendent difficilement décryptable le régime juridique

applicable à ces actifs immobiliers. Surtout, le modèle de ces résidences, communément désignées comme résidences-services, s'est en réalité développé en dehors de tout cadre légal adapté et spécifique.

Dans ce paysage embrumé, la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement consacre l'existence juridique des résidences-services : ces actifs immobiliers suscitent d'ailleurs un intérêt grandissant des investisseurs comme des exploitants et semblent connaître un développement significatif ces dernières années. La loi dote ces établissements d'une définition, traduit leur originalité par quelques dispositions spécifiques propres à la relation locative avec l'occupant et aménage leur régime de copropriété pour en fluidifier le fonctionnement. Cette loi consacre l'existence juridique de ces actifs immobiliers résidentiels et offre l'occasion d'en étudier le régime juridique et fiscal sous tous ces angles : urbanistique, fiscal, organisation foncière, locatif, etc.

Le présent dossier, qui traduit naturellement les dernières avancées législatives, vise à faire la synthèse sous ces différents angles, des spécificités de cette classe d'actifs en plein développement.

- 16 **Qu'est-ce qu'une résidence-services ?**, Sidonie FRAÏCHE-DUPEYRAT, Anne-Charlotte FOIN
- 17 **Les spécificités locatives du bail commercial en résidence-services**, Géraldine PIEDELIÈVRE, Priscilla CARRON de LA CARRIÈRE
- 18 **Les nouvelles spécificités locatives des baux résidentiels en résidence-services**, Sidonie FRAÏCHE-DUPEYRAT, Anne-Charlotte FOIN
- 19 **Les résidences-services en copropriété, une adaptation facilitée**, Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT
- 20 **Résidences-services et droit de l'urbanisme**, Hélène CLOËZ
- 21 **Interrogation du casier judiciaire à l'occasion de la vente d'un bien immobilier dépendant d'une résidence avec services**, Dominique HOVASSE
- 22 **Résidences-services : quelle fiscalité ?**, Sandra FERNANDES