



N° 395

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 22 novembre 2017.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à faciliter la réalisation des travaux d'accessibilité dans les parties communes des immeubles en copropriété et modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Charles de la VERPILLIÈRE, Bernard BROCHAND, Bernard PERRUT,  
Laurence TRASTOUR-ISNART, Marc LE FUR,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, n'oblige pas les syndicats de copropriété à mettre aux normes d'accessibilité les parties communes des immeubles ne comportant que des logements.

Dès lors certains copropriétaires peuvent être conduits à proposer de prendre en charge des travaux d'accessibilité dans les parties communes pour eux-mêmes ou leurs locataires.

Le législateur a voulu les aider en facilitant l'obtention de l'autorisation requise de l'assemblée générale : la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés suffit (cf *e* du II de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis) alors que la majorité des voix de tous les copropriétaires est normalement requise pour les travaux effectués par certains copropriétaires dans les parties communes (cf *b* de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

À l'expérience, il s'avère que cela n'est pas suffisant. De nombreux propriétaires souffrant d'un handicap ou à mobilité réduite, eux-mêmes ou leurs locataires, ne réussissent pas à obtenir, par exemple, l'installation d'un monte-escalier électrique dans un immeuble dépourvu d'ascenseur.

Il est donc proposé d'inverser le processus juridique : l'autorisation sera de droit. Elle ne pourra être refusée qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi du 10 juillet 1965). Le refus ne pourra être fondé que sur l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou de ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Il est également prévu que les contestations soient portées dans un délai de quinze jours devant le président du tribunal de grande instance (TGI) du lieu de l'immeuble, statuant en la forme des référés, afin d'allier les avantages de la procédure de référé (procédure rapide) et de la procédure au fond (autorité de la chose jugée).

Bien entendu, ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront pas lorsque les travaux d'accessibilité sont obligatoires et incombent au syndicat en vertu de la loi ou du règlement.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° Il est rétabli un article 26-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 26-1.* – Par dérogation aux dispositions de l'article 25 de la présente loi, lorsque certains copropriétaires proposent d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, l'autorisation ne peut leur être refusée que par un vote intervenant dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 26, motivé par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.
- ④ « Un décret précise les conditions d'exécution des travaux, qui sont effectués sous la surveillance du syndic.
- ⑤ « Les contestations doivent être formées dans un délai de quinze jours à compter de la date de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires, et sont portées devant le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés.
- ⑥ « Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux travaux d'accessibilité qui incombent au syndicat en vertu de dispositions législatives ou réglementaires. »
- ⑦ 2° Le *e* du II de l'article 24 est abrogé.
- ⑧ 3° Le *b* de l'article 25 est complété par les mots :
- ⑨ «, sous réserve des dispositions de l'article 26-1 ».