



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 79477

Texte de la question

M. André Vézinhét attire l'attention de Mme la secrétaire d'État chargée de la famille et de la solidarité sur les difficultés rencontrées par nombre de personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite qui habitent dans des copropriétés privées lorsque ces immeubles, parfois anciens, ne leur sont pas rendus accessibles par une rampe handicapée. Il s'élève contre les problèmes extrêmes que doivent affronter ces personnes pour décider les copropriétaires à accepter la mise en accessibilité de ces bâtiments privés, la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée générale extraordinaire étant requise par la loi. Dénonçant le coût excessivement élevé des travaux à la charge des seules personnes handicapées, il s'insurge également contre l'incompréhension et la discrimination venant de certains copropriétaires que les personnes en situation de handicap doivent subir. Il lui demande si, consciente de ces anomalies, elle compte prendre des mesures afin d'éviter cette ségrégation inacceptable et donner les moyens de l'égalité aux handicapés sachant que les personnes valides d'aujourd'hui peuvent être les personnes handicapées de demain.

Texte de la réponse

Depuis la loi n° 2003-590 du 3 juillet 2003 urbanisme et habitat, les règles de décision prévues par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour les travaux d'accessibilité aux personnes âgées et handicapées dans les immeubles en copropriété ont été assouplies, afin de faciliter la réalisation de tels travaux. Ainsi, les travaux sur parties communes permettant l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sont désormais votés à la majorité de l'article 24, la plus basse prévue par la loi de 1965 précitée, à savoir la majorité des voix exprimées des seuls copropriétaires présents et représentés. Toutefois, cet assouplissement ne concerne que les travaux d'accessibilité « légers », comme l'installation d'une rampe, d'un plan incliné, l'élargissement d'une porte ou l'adaptation d'un ascenseur existant. Les travaux d'accessibilité « lourds » affectent la structure de l'immeuble ou l'un de ses éléments d'équipement essentiels, c'est-à-dire qu'ils altèrent le gros oeuvre ou les équipements essentiels, et nécessitent en conséquence un vote à la majorité de l'article 26, à savoir la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix du syndicat, voire l'unanimité des copropriétaires si les travaux envisagés portent atteinte aux modalités de jouissance par les copropriétaires de leurs parties privatives. Ces règles de majorité peuvent certes s'avérer bloquantes dans certains cas, mais elles se justifient par le coût généralement important de ces travaux pour les copropriétaires, par le fait que ces travaux ne sont pas indispensables au bon fonctionnement courant des copropriétés, et par la nécessité de réunir un consensus suffisamment large parmi les copropriétaires lors de la prise de décision, afin de favoriser ensuite son exécution matérielle et financière. Par ailleurs, concernant spécifiquement les travaux d'amélioration, le législateur a prévu une procédure spécifique afin de faciliter la prise de décision en assemblée générale. Ainsi, lorsque ces travaux, bien que non adoptés selon la majorité requise, ont été accueillis favorablement par la moitié des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés (et non plus les deux tiers des voix du syndicat), une nouvelle assemblée peut être convoquée pour statuer à cette dernière majorité. S'agissant enfin du financement des travaux d'accessibilité sur parties communes, ces travaux n'étant pas visés à l'article 30 de la loi de 1965

précitée, leur coût est réparti entre tous les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes de parties communes, et non en fonction de l'avantage procuré à chacun par lesdits travaux. Pour l'ensemble de ces raisons, il n'est donc pas envisagé de modifier la réglementation en vigueur.

Données clés

Auteur : [M. André Vézinhét](#)

Circonscription : Hérault (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79477

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Famille et solidarité

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2010, page 5988

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9766