ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Difficultés d'accessibilité aux parties communes des immeubles d'habitation

Question écrite n° 21565

Texte de la question

Mme Annaïg Le Meur attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les difficultés à rendre accessibles les parties communes des immeubles d'habitation aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap. La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 dite pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a permis une avancée en modifiant les modalités de vote des copropriétaires concernant certains travaux dans les parties communes. Alors que la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires était requise, la majorité est depuis abaissée à la majorité des copropriétaires présents en assemblée générale. Malgré cet abaissement du nombre de votants, la législation encadrant les travaux au sein des copropriétés ne permet pas de répondre pleinement à la mise en accessibilité des immeubles d'habitation. Ainsi, des propriétaires ou locataires en perte de mobilité sont parfois dans l'incapacité d'obtenir de la part des syndics de copropriété une autorisation pour réaliser les travaux, même à la charge du demandeur. Devant ces situations de blocage, plusieurs députés ont proposé lors de l'examen en 2018 de la loi ELAN de rendre l'autorisation pour les travaux d'accessibilité de plein droit, sauf opposition exprimée par les deux tiers des copropriétaires. Cette proposition n'a cependant pas été retenue. Aussi, elle lui demande si le Gouvernement envisage la création d'un dispositif similaire à l'occasion de la réalisation en cours d'une ordonnance relative à la codification des règles de copropriétés dans les immeubles bâtis.

Texte de la réponse

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 comporte plusieurs dispositions destinées à assurer l'accessibilité du cadre bâti. S'agissant des immeubles anciens, soumis au statut de la copropriété et ne recevant pas du public, la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et habitat » avait précédemment fixé des règles facilitant la réalisation des travaux d'accessibilité. En effet, cette loi, tout en maintenant le principe selon lequel le syndicat des copropriétaires n'a pas l'obligation de réaliser des travaux d'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, a assoupli les règles de majorité relatives à ces travaux. Ainsi, dans sa rédaction actuelle, le e du II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permet à un copropriétaire d'effectuer à ses frais de tels travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble dès lors que ces travaux sont autorisés par décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Cette autorisation octroyée à la majorité simple constitue une dérogation à la règle selon laquelle l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, dite majorité absolue, comme le prévoit le b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. Malgré ce régime dérogatoire mis en place pour faciliter la réalisation de travaux d'accessibilité, certaines personnes handicapées ou à mobilité réduite se heurtent encore parfois au refus de l'assemblée générale d'autoriser les travaux d'accessibilité, pour des motifs tels que l'atteinte à l'esthétique de l'immeuble. Afin d'assurer une réelle accessibilité des logements, le Gouvernement envisage, dans le cadre de l'habilitation à réformer le droit de la copropriété par voie d'ordonnance prévue à l'article 215 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement,

de l'aménagement et du numérique, une évolution substantielle des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée visant à faciliter les travaux d'accessibilité. Sont notamment actuellement étudiées les conditions dans lesquelles tout copropriétaire pourrait bénéficier d'un droit de réaliser des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sauf opposition de l'assemblée générale pour un juste motif. Ces dispositions devraient permettre de lever les blocages constatés.

Données clés

Auteur : Mme Annaïg Le Meur
Circonscription : Finistère (1re circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 21565
Rubrique : Personnes handicapées
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 16 juillet 2019, page 6640
Réponse publiée au JO le : 29 octobre 2019, page 9661