
Avis relatif à la mise en accessibilité des parties communes d'une copropriété prise en charge intégralement par un copropriétaire

26 septembre 2019

Le Conseil national consultatif des personnes handicapées (CNCPH) observe que plusieurs associations avaient déjà relayé aux pouvoirs publics la récurrence non négligeable de cas où un copropriétaire se voyait refuser par l'assemblée générale des copropriétaires la mise en accessibilité des parties communes, alors qu'il souhaitait la prendre intégralement à sa charge financière.

Pour remédier à ces situations, le rapport de la sénatrice Claire-Lise Champion, sorti en avril 2014, proposait d'ailleurs de rendre illégaux de tels refus des assemblées de copropriétaires (Proposition n°21).

Ainsi, c'est avec une vive satisfaction que le CNCPH accueille le projet de réforme du ministère de la justice, *via* sa direction des affaires civiles et du sceau, qui prévoit que l'autorisation de réaliser des travaux d'accessibilité à la charge d'un copropriétaire est de droit, sauf à l'assemblée générale de les refuser expressément à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Par ailleurs, un refus ne pourrait être opposé que sur des motifs précis afférents à l'atteinte à la structure de l'immeuble ou à la non-conformité à la destination de l'immeuble.

L'inflexion s'avère positivement importante.

En effet, aujourd'hui, un refus peut être obtenu à la majorité simple des voix exprimées en assemblée générale, ce qui défavorise le copropriétaire demandeur. Avec cette réforme, est prévue la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, ce qui s'avère beaucoup plus favorable au copropriétaire souhaitant faire les travaux.

De plus, exiger des motifs précis de refus permettrait d'objectiver une opposition et de proscrire tout prétexte lié à des considérations esthétiques, tel que cela était quelquefois exprimé dans les assemblées générales.

La loi ELAN (Évolution du Logement et Aménagement Numérique) ayant habilité le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour modifier les règles de gouvernance des copropriétés, la direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice a ainsi analysé les jurisprudences en la matière, et en a proposé la réforme susmentionnée.

Le délai de saisine et de réponse de l'assemblée générale des copropriétaires sera défini par voie réglementaire au printemps 2020.

Le CNCPH exprime donc son souhait d'être saisi du projet d'avis du futur texte réglementaire.

Tout en saluant l'avancée significative, le CNCPH tient à souligner que la solution de la prise en charge intégrale de la mise en accessibilité par un seul copropriétaire n'est pas la solution idéale, car dans une société inclusive et solidaire, le coût devrait être équitablement réparti entre tous les copropriétaires afin d'être compensé intégralement.

Compte tenu de l'avancée incontestable que constitue le nouveau dispositif, **les membres du CNCPH adoptent, à l'unanimité, un avis favorable sur ce projet**, et rappelle leur souhait d'être saisi du futur texte réglementaire.