

Copropriété & accessibilité

⇒ Résumé de la législation relative aux travaux d'accessibilité des BHC (Bâtiments d'Habitation Collectifs) existants

Les copropriétés relèvent de la réglementation relative aux BHC (cf. Références juridiques in fine).

En matière d'accessibilité, un BHC se définit comme « *tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements* »¹.

Aux termes de l'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation²: *les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap (...)* ».

L'obligation d'accessibilité concerne les constructions neuves mais également les bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux.

¹ Article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

² Modifié par l'article 41-I de 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

Si les BHC neufs se doivent d'être accessibles, par contre les règles pour les bâtiments existants sont moins exigeantes en termes d'accessibilité.

En effet, les bâtiments d'habitation collectifs existants doivent être rendus accessibles, suivant les articles R.111-18-8 à 111-18-11 CCH en cas, notamment :

- **De *réhabilitation importante*** : travaux de modification ou d'extension lorsque le coût des travaux réalisés dépasse le seuil de 80 % de la valeur du bâtiment, des obligations d'accessibilité sont imposées à différentes parties du bâtiment :

- Les parties communes, intérieures ou extérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;

- Les logements où sont réalisés les travaux doivent être rendus accessibles.

- A l'occasion de travaux sur les parties communes ou du ***remplacement de composants*** : tels que porte, interphone, boîtes aux lettres, éclairage, les nouveaux éléments devront être accessibles

Le bâtiment est considéré accessible dès lors qu'il permet, à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

⇒ Vos démarches selon le type de travaux et votre qualité

➤ Selon votre qualité :

- **En tant que propriétaire :** C'est au copropriétaire concerné par les travaux de faire cette demande.
- **En tant que locataire :** Si les travaux doivent être effectués par un locataire, c'est au copropriétaire bailleur de demander l'autorisation nécessaire, et non au locataire, car il n'existe *aucun lien de droit entre celui-ci et le syndicat des copropriétaires.*

➤ Selon le type de travaux :

La définition des parties privatives et des parties communes est fixée par le règlement de copropriété. A défaut, elle est définie par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

- **Les parties communes :**

Par définition, tout ce qui n'est pas considéré comme partie privative est une partie commune. Le règlement de copropriété fixe la liste des parties communes.

Tous travaux sur les parties communes nécessitent l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires

- **Les parties privatives :**

Une partie privative est à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire. Lorsqu'il s'agit de travaux dans des parties privatives, le syndic, qui gère les parties communes n'a pas à intervenir.

Les travaux sont libres dans les parties privatives, sauf si le règlement de copropriété interdit une modification particulière, à condition de ne pas toucher aux parties communes.

Cependant tous les travaux plus importants relatifs au gros œuvre (toiture, gaines de cheminées, canalisations communes, radiateurs d'un chauffage collectif), même si ces travaux ont lieu dans des parties privatives, sont considérés comme touchant les parties communes et par conséquent doivent être autorisés par la majorité de tous les copropriétaires. Il en est de même, pour les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, tels que balcons, terrasses, loggias et fenêtres

⇒ Procédure d'autorisation de travaux des parties communes

✓ Avant toute démarche, nous vous recommandons dans un premier temps de vérifier le règlement de copropriété, document de nature contractuelle, qui détermine la destination des parties privatives et des parties communes ainsi que les modalités de leur jouissance, et de consulter l'état descriptif de division qui désigne avec précisions les parties privatives et les parties communes.

✓ Le vote des travaux dans les parties communes doit suivre une *procédure stricte* :

→ La convocation :

La demande d'autorisation de travaux d'accessibilité doit être effectuée auprès du syndic de la copropriété :

- Pour l'inscription de cette demande d'autorisation à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, il faut envoyer une lettre simple ou par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic.
- Il est préférable de fournir tous les documents relatifs aux travaux envisagés pour éclairer les copropriétaires sur le projet (devis, plans, lettre de l'architecte, indication de la localisation des parties communes affectées par les travaux, etc.).
- Le syndic doit convoquer l'assemblée de copropriété au minimum une fois par an, et chaque fois qu'il le juge nécessaire (article 7 du décret du 17 mars 1967).
- Tous les copropriétaires doivent être convoqués par lettre recommandée avec AR (ou remise en main propre) au moins 21 jours avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long (sauf cas d'urgence). Le non-respect de ce délai entraîne la nullité de l'assemblée.
- La convocation doit mentionner la date, l'heure, le lieu de l'assemblée et l'ordre du jour.

► A savoir :

- En application de l'article 8 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 « La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant **au moins un quart des voix de tous les copropriétaires**, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée ».

- **La désignation d'un syndic est obligatoire dans toutes les copropriétés**, même les plus petites. Qu'il soit professionnel ou bénévole, il doit se faire désigner en AG, à la majorité absolue (article 25 loi 10 juillet 1965) pour disposer de la personnalité juridique. Toute notion de syndic « de fait » doit être prohibée. A défaut, tous les actes et décisions concernant la gestion de la copropriété pris par un syndic non régulièrement désigné par l'assemblée générale des copropriétaires sont nuls de plein droit et engagent la responsabilité de ce syndic vis-à-vis du syndicat des copropriétaires ou de chaque copropriétaire, sur la base délictuelle des fautes commises, en cas de préjudice personnel subi par ce dernier.

- S'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée générale, tout copropriétaire peut, après mise en demeure de plus de huit jours adressée au syndic ou au président du conseil syndical, **provoquer ladite convocation par voie d'assignation** devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé. Celui-ci habilite un copropriétaire ou un mandataire de justice à convoquer une assemblée.³

→ Délibération et vote :

◆ En matière de travaux d'accessibilité, l'assemblée générale statue à la majorité simple⁴ des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée générale pour :

- Décider de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- Autoriser certains copropriétaires à effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

◆ Au cours du débat, nous vous conseillons d'insister sur l'opportunité des travaux et d'invoquer les arguments suivants :

- Ces travaux constituent une amélioration pour l'immeuble sans dégradation de celui-ci ;
- Ces travaux profitent à tous les copropriétaires ;
- Ces travaux sont conformes à la destination de l'immeuble.

→ Vous pouvez vous appuyer sur les recommandations de la HALDE relatives à l'accessibilité des logements : www.halde.fr

- **Délibération n°2006-52 du 27 mars 2006**, *Handicap- Accessibilité - Immeuble d'habitation géré par une société HLM- Textes d'application de la loi 2005-102 du 11 février 2005* : responsabilité du bailleur de permettre l'accès de l'immeuble et des logements à l'ensemble des résidents.
- **Délibération n°2008-171 du 7 juillet 2008** *Handicap - Logement privé - accessibilité – Recommandation* : refus injustifié de l'assemblée générale

³ Articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967.

⁴ Article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis → Possibilité introduite par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, NOR: EQUX0306674L.

⇒ L'accessibilité de l'assemblée générale

Concernant l'accessibilité des salles dans lesquelles ont lieu les assemblées générales, deux points sont à distinguer :

■ Tout d'abord au vu de la réglementation pour l'accessibilité, le syndic qui évolue comme un Etablissement Recevant du Public (ERP), si l'assemblée générale est organisée en son sein, devra être accessible en 2015 selon la loi du 11 février 2005.

■ Le copropriétaire en situation de handicap peut invoquer la disparité de traitement qu'il subit lorsque les assemblées générales sont organisées dans des lieux inaccessibles, si bien qu'il est mis dans une situation où il ne peut faire valoir ses droits de copropriétaires. A ce titre, si jamais l'assemblée générale est organisée dans un lieu inaccessible, la HALDE peut être saisie.

Vous pouvez lui transmettre le Guide « Comment organiser une réunion accessible ? » publié par la Délégation ministérielle à l'accessibilité.

Vous pouvez retrouver ce guide aussi bien sur le blog du service accessibilité de l'APF que sur le site de la délégation ministérielle à l'accessibilité.

► **A savoir :** Le fonctionnement et les attributions des assemblées générales sont définis par les articles 22 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété ne peut en aucun cas modifier ces dispositions, qui sont d'ordre public.

⇒ **Financement**

✓ **Le bénéfice d'une TVA à 5,5 %**

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien réalisés jusqu'au 31 décembre 2010, sur des logements achevés depuis au moins deux ans, sont soumis au taux de TVA réduite (cf. article 279-0 bis du code général des impôts).

Quand la proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est égale ou supérieure à 50%, l'ensemble des travaux portant sur les parties communes bénéficient du taux réduit de TVA.

✓ **L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat**

L'ANAH peut aussi subventionner des travaux d'amélioration s'ils concernent des immeubles de plus de 15 ans.

✓ **Le crédit d'impôt pour l'installation d'ascenseur ou d'autres adaptations**

Les contribuables peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (cf. article 200 quater A et article 18 ter de l'annexe IV du code général des impôts).

✓ **La prestation de compensation handicap (PCH) volet adaptation du logement :**

La prestation de compensation peut être affectée à des charges liées à l'adaptation du logement de la personne en situation de handicap (article L 245-3 du code de l'action sociale et des familles), sous certaines conditions d'éligibilité. Ce volet concerne l'aménagement intérieur du logement et l'accès au logement depuis les parties publiques ou collectives. La demande de cette aide spécifique doit être adressée auprès de la maison départementale des personnes handicapées (MDPH) de votre département.

⇒ **Les recours**

En cas de refus de l'autorisation de travaux auprès de l'assemblée générale, deux possibilités sont ouvertes :

→ **Recours devant le Tribunal de Grande Instance (TGI) :**

Seuls les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester en justice une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce délai de contestation est de deux mois à compter de la notification de ladite décision (article 42 de la loi de 1965, alinéa 2) devant le Tribunal de Grande Instance (TGI) du lieu de l'immeuble. Le recours doit être dirigé contre le syndic, en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires.

Cependant, le délai de contestation est de dix ans pour les copropriétaires opposants ou défaillants qui n'ont pas reçu de notification de la décision de l'AG des copropriétaires. D'où l'intérêt de contrôler l'efficacité des notifications du procès-verbal d'assemblée général.

Si vous souhaitez exercer un recours, la représentation par un avocat est obligatoire, en matière civile, devant le TGI.

Il est recommandé de tenter de négocier une solution à l'amiable avant le recours aux avocats et de demander conseil en amont à un avocat pour évaluer les chances de succès de ce recours.

► **A savoir :**

Les travaux d'accessibilité de l'article 24 de la loi n° 65-557 de 1965 n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 30 alinéas 4 de cette loi qui permet aux copropriétaires intéressés de demander une autorisation par le tribunal de grande instance à exécuter tous travaux d'amélioration en cas de refus de l'assemblée générale.

→ Saisir la HALDE :

Vous pouvez contester cette décision auprès de la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations (HALDE) au motif d'une méconnaissance de l'esprit de la loi du 11 février 2005 et en particulier de son article 41, ainsi que sur la présomption de pratique discriminatoire.

Cette autorité administrative indépendante peut être saisie par :

- téléphone : 08 1000 5000
- simple lettre à l'adresse suivante :

*La Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité
HALDE*

11, Rue Saint-Georges – 75009 Paris

Les instructions effectuées par cette autorité contribuent à accélérer le règlement des problèmes soulevés par les réclamants en matière de pratiques discriminatoires.

► A savoir :

- Les droits de plaidoirie et frais de justice peuvent être mis à la charge de votre adversaire si vous gagnez (appellation : condamnation aux dépens).
 - Avec la souscription d'une clause "défense-recours" dans votre police multirisque habitation une part importante de vos frais d'avocat vous seront remboursés par votre assureur.
 - Vous pouvez faire appel à l'aide juridictionnelle et bénéficier d'un avocat payé par l'Etat.
- Pour aller plus loin : fiches pratique « L'aide juridictionnelle » et « l'avocat » du service juridique de l'APF disponible sur le blog <http://vos-droits.apf.asso.fr>, dans la rubrique fiche pratique → contentieux.

Références juridiques : Bâtiments d'Habitation Collectifs (BHC) existants

- *Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- *Loi n° 2005-102 du 11 février 2005* pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- *Loi n°2007-290 du 5 mars 2007* instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.
- *Loi n°2009-323 du 25 mars 2009* de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

- *Décret 2006-555 du 17 mai 2006* relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation → modifié par *le décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007*.
- *Décret n° 2009-500 du 30 avril 2009* relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments à usage d'habitation.
- *Arrêté du 28 février 2007* relatif à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

- *Circulaire interministérielle n°DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007* relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation → modifié par *la circulaire du 20 avril 2009* relative à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs existants, et des établissements recevant du public et installations ouvertes au public existant.

⇒ Références juridiques : copropriété

- *Loi n°65-557 du 10 juillet 1965* fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- *Décret n°67-223 du 17 mars 1967* pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.