



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

travaux

Question écrite n° 68463

Texte de la question

M. Philippe Goujon appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'importance que revêt, pour les personnes âgées locataires ou propriétaires dans un immeuble sans ascenseur, l'installation d'un tel équipement, et du problème que peut constituer, pour une telle opération, l'opposition d'un propriétaire ou d'une SCI possédant la majorité des appartements, du fait des règles qui régissent les copropriétés. En effet, de nombreux immeubles permettent techniquement d'installer un ascenseur mais, pour des raisons pécuniaires, les SCI ou propriétaires-bailleurs majoritaires posent leur veto lors des assemblées générales au vote desquelles sont soumises ce type de décisions. La présence d'un ascenseur dans un immeuble n'est pas qu'une question de confort : elle conditionne bien souvent le maintien à domicile des personnes âgées et soulève ainsi indirectement la question de la dépendance, ainsi que du maintien du lien social à cet âge où l'isolement menace. Aussi, il lui demande si le Gouvernement envisagerait avec bienveillance d'imposer ce type de travaux sans conditions de vote dans les immeubles de quatre étages et plus.

Texte de la réponse

Les travaux d'installation d'un ascenseur dans un immeuble soumis au statut de la copropriété constituent des travaux d'amélioration. Ils sont donc votés à la majorité de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à savoir la majorité des copropriétaires représentant deux tiers des voix du syndicat. Le vote des travaux d'amélioration à la majorité de l'article 26 se justifie à la fois 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 syndicats de copropriétaires, 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. En effet, ce consensus permet de s'assurer que la plupart des copropriétaires : ont consenti à la décision, ce qui limite les risques de contestation ultérieure de cette décision devant le juge, ont la capacité d'en financer la mise en oeuvre, ce qui limite les risques d'impayés lors des appels de charges ultérieurs. Dans le cas des ascenseurs, le coût est d'autant plus important qu'il comprend, non seulement les travaux d'installation, mais aussi l'entretien, les contrôles techniques périodiques et le respect des normes de sécurité imposés par la réglementation. Néanmoins, le principe du vote des travaux d'amélioration à la majorité de l'article 26 connaît deux tempéraments. D'une part, lorsque les travaux d'amélioration n'ont pas réuni la majorité de l'article 26 mais ont recueilli l'approbation de la majorité des copropriétaires représentant deux tiers des voix des copropriétaires présents et représentés, l'article 26 prévoit la possibilité de convoquer une nouvelle assemblée générale qui se prononce à cette dernière majorité. D'autre part, la loi n° 2003-590 du 3 juillet 2003 urbanisme et habitat a assoupli les règles de majorité pour les travaux d'accessibilité aux personnes âgées et handicapées dans les immeubles en copropriété, désormais votés à la majorité de l'article 24, à savoir la majorité simple des voix exprimées des seuls copropriétaires présents et représentés, à la double condition que ces travaux n'affectent ni la structure de l'immeuble, ni ses éléments d'équipement essentiels. Si cette condition n'est pas remplie, les travaux d'accessibilité demeurent des travaux d'amélioration classiques, votés à la majorité de l'article 26. Dans

ces conditions, les textes en vigueur reflètent le nécessaire équilibre entre le souci de faciliter l'accessibilité des immeubles en copropriété, la recherche du bon fonctionnement des syndicats de copropriétaires et la protection des droits et intérêts des copropriétaires minoritaires, sans qu'il soit envisagé de modifier la loi de 1965 pour rendre obligatoire l'installation d'ascenseurs dans les immeubles soumis au statut de la copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Goujon](#)

Circonscription : Paris (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68463

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 janvier 2010, page 243

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7387