

Travaux d'accessibilité des bâtiments d'habitation

Le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020, pris pour l'application de la réforme de la copropriété, reporte au 31 décembre 2020 la faculté pour un copropriétaire de soumettre à l'assemblée générale (AG) sa décision d'engager des travaux d'accessibilité.

En quoi consiste ce nouveau droit pour les copropriétaires ?

Selon le nouvel article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019), chaque copropriétaire peut décider de faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Il appartient alors à l'AG d'autoriser ou de refuser ces travaux qui lui sont soumis pour approbation.

Quand entrera en vigueur cette nouveauté ?

En principe, ce dispositif devait être applicable le 1^{er} juin 2020, date d'entrée en vigueur de la réforme de la copropriété (voir circulaire DAEJ n°25 du 12 février 2020). Mais le décret du 2 juillet 2020 a repoussé sa mise en œuvre. Ce droit ne pourra être soumis qu'aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 décembre 2020.

Quelles démarches les copropriétaires devront-ils engager ?

Chaque copropriétaire devra notifier au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine AG, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés, qui précisera la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien.

Ce descriptif sera assorti d'un plan technique d'intervention et le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique. Il pourra également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques. Si ce descriptif n'est pas notifié au syndic, le point d'information ne sera pas inscrit à l'ordre du jour de l'AG.

Quelle procédure l'assemblée générale devra-t-elle respecter ?

L'assemblée générale pourra, à la majorité des voix des copropriétaires (majorité absolue de l'article 25), s'opposer à la réalisation des travaux demandés. Pour cela, le syndic devra au préalable inscrire à l'ordre du jour la question de l'opposition éventuelle à la réalisation des travaux par décision de l'AG. Mais cette décision devra être motivée par l'atteinte qui est portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Si l'AG approuve les travaux, le copropriétaire pourra les réaliser conformément au descriptif détaillé présenté à la réunion des copropriétaires, à l'expiration du délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée (qui correspond au délai de recours contre les décisions de l'AG).

Contact : Assistance juridique, Jean-Lou PRAUD, 01 40 55 10 71