

Conseil national consultatif
des personnes handicapées

CNCPH

Paris, le 27 juin 2016

Avis du CNCPH concernant le projet de décret relatif aux places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes de copropriétés à usage principal collectif

- Séance du 24 juin 2016 -

Le CNCPH remercie la DMA (Délégation Ministérielle à l'Accessibilité) de lui avoir présenté le projet de décret relatif au stationnement adapté dans les BHC (Bâtiment d'Habitation Collectif).

Tout d'abord, l'instance salue la prise en compte par les pouvoirs publics d'une problématique récurrente depuis de nombreuses années.

En effet, des pratiques remontaient selon lesquelles à l'occasion de vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), des acquéreurs en situation de handicap ne pouvaient prétendre à l'achat de place de stationnement adapté, car le promoteur avait déjà vendu ces dernières à des acquéreurs valides. Le promoteur réorientait généralement la personne en situation de handicap vers les acquéreurs valides afin de procéder à un échange, mais ceux-ci refusaient quasi-systématiquement en considérant qu'ils fussent propriétaires de ladite place et qu'il n'était pas de leur intérêt de céder une place plus confortable puisque plus large. Il existait donc un vide juridique qu'il convenait de combler afin d'assurer aux acquéreurs en situation de handicap une place de stationnement adapté à l'occasion de l'achat d'un logement.

L'objet du présent décret est donc de vouloir résoudre cette problématique en proposant à l'assemblée générale des copropriétaires d'affecter au moins une place de stationnement adapté sur le quota réglementaire dans le périmètre des parties communes. Il faut savoir que la réglementation prévoit que les copropriétés possèdent 5 % de places de stationnement adapté pour les occupants (Article 3 de l'Arrêté du 24 décembre 2015).

Pour l'administration, cette solution permettrait à ce qu'il y ait au minimum une place de stationnement adapté qui soit disponible pour un acquéreur en situation de handicap, puisqu'elle serait mise à la location.

Or, cette solution pose un problème de rupture d'égalité entre citoyens pour les parkings de 20 places et moins ; en voici l'exposé des motifs.

La réglementation stipule que le quota de places de stationnement adapté est de 5 % arrondi à l'unité supérieure, si bien qu'il n'existe qu'une seule place pour les parkings de 20 emplacements ou moins.

Dans ce cas de figure, le projet de décret prévoit que cette unique place de stationnement adapté soit affectée au périmètre des parties communes en étant mise à la location.

Par conséquent, il se produirait une rupture d'égalité entre citoyens puisqu'un acquéreur en situation de handicap se verrait contraint de louer obligatoirement une place de stationnement adapté, alors qu'un acquéreur « valide » a la possibilité d'acheter une place.

Ainsi, dans ce cas d'espèce, **le projet de décret introduirait alors une réelle et sérieuse distorsion** entre possibilité d'acheter pour un acquéreur « valide », et obligation de louer pour un acquéreur de situation de handicap.

Ces dispositions ne seraient pas conformes non seulement avec la constitution, mais également avec la convention internationale des droits des personnes handicapées de l'ONU (Organisation des Nations-Unies).

Afin de résoudre de manière constructive cette problématique, le CNCPH émet la proposition suivante :

Il s'agirait d'ajouter la phrase suivante après le premier alinéa du 1^o, du II, de l'Article 3 de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectif :

« Pour les parkings de 20 places et moins, le nombre minimal de stationnement adapté ne saurait être inférieur à 2 ».

Cette proposition permettrait donc de surmonter tout risque de rupture d'égalité entre citoyens.

La représentante de l'administration indique que le service juridique de la Délégation ministérielle de l'accessibilité (DMA) a été consulté sur ce point particulier de la rupture d'égalité.

Il en ressort que, selon ce service, le risque de rupture d'égalité n'est pas établi car il considère que les places adaptées peuvent être achetées par tous les membres de la copropriété sans qu'il y ait une jonction nécessaire entre lesdites places et la personne en situation de handicap. En revanche, le nouveau dispositif garantit le droit de la personne avec handicap d'acquérir une place ainsi qu'un droit d'usage prioritaire pour la location d'une place de stationnement adapté dans les parties communes de la copropriété.

A la suite de cette réponse, plusieurs membres du CNCPH indiquent ne pas être convaincus par ces arguments.

En conséquence, le Conseil national consultatif des personnes handicapées, par trente voix contre trois et seize abstentions, adopte un avis défavorable à l'égard du présent projet de décret.