

Décret relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des nouvelles copropriétés : vade-mecum à l'attention des syndicats de copropriété

Afin de faciliter l'accès des personnes handicapées aux places de stationnement adaptées dans les copropriétés, le Gouvernement a modifié – par l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées – sur deux points l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

- Une partie des places de stationnement adaptées est désormais incluse dans les parties communes selon des modalités définies par le règlement de copropriété.
- Ce même règlement de copropriété doit prévoir les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

Le décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 (publié au JO du 30 avril 2017) relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés apporte les précisions nécessaires relatives aux modalités de la mise en location de ces places.

I/ Champ d'application du droit de priorité

Le champ d'application du droit de priorité doit être envisagé à la fois du point de vue de l'immeuble auquel il se rapporte et de celui des personnes concernées.

1.1/Immeubles concernés

Le droit de priorité n'existe que dans les copropriétés des immeubles bâtis dotés d'un parking dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2015 et délivré conformément à un Plan local d'urbanisme (PLU) ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement.

1.2/ Personnes visées par le droit de priorité

Selon ce nouveau texte, on entend par «personne handicapée habitant la copropriété» le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un Pacte Civil de Solidarité (PACS) ainsi que ses ascendants, descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Cette personne doit, par ailleurs, être titulaire de la nouvelle carte mobilité inclusion (CMI) portant la mention stationnement pour personnes handicapées prévue au I de l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles.

A noter que les anciennes cartes de stationnement pour personnes handicapées restent valables jusqu'à leur date d'expiration et confèrent les mêmes droits à leurs titulaires que la CMI.

Toutefois, la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété ne peut bénéficier de ce droit de priorité.

II / Étendue de l'obligation et incidence sur le contenu du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété de votre immeuble doit prévoir le nombre, au moins égal à une place, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant votre copropriété.

En qualité de syndic, vous devez mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires une résolution relative à la mise en location des places adaptées aux véhicules des personnes handicapées et les modalités de cette location ainsi qu'une autre résolution vous autorisant à conclure un contrat de location.

Le règlement de copropriété modifié doit reproduire les termes même du décret du 28 avril 2017 précité.

Pour les copropriétés existantes lors de la publication de ce texte, s'appliqueront donc les dispositions de l'article 24-II, f, de la loi du 10 juillet 1965 précitée, aux termes desquelles l'assemblée générale doit approuver à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés «les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe».

III / Rôle de l'assemblée générale et du syndic

C'est à l'assemblée générale des copropriétaires qu'il incombe de fixer les conditions de location (durée du bail, montant du loyer, modalités de résiliation, etc.) de ces places de stationnement et d'autoriser le syndic de copropriété à conclure le contrat de location.

Et il appartient au syndic d'inscrire, à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant l'entrée en vigueur du décret du 28 avril 2017 précité, la décision de mise en location de la ou des place(s) de stationnement adaptée(s) dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location.

IV / Communication de la décision aux occupants

Cette décision de mise en location est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1^{er} et 2 du décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale.

Par conséquent, la communication doit intervenir dans les trois mois de la tenue de l'assemblée générale soit par l'affichage d'un document, un mois durant, à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un, soit, à défaut, par courrier déposé dans chacune des boîtes aux lettres (ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers).

V / Les suites possibles à cette communication

À la suite de cette communication, un (ou plusieurs) occupant(s) peut (peuvent) demander à bénéficier de ce droit de priorité. A défaut, les places de stationnement adaptées peuvent être louées à une personne non prioritaire. Toutefois, la demande ultérieure d'un occupant prioritaire va entraîner la reprise du bail.

5.1/Demande de bénéfice du droit de priorité

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, la personne handicapée habitant la copropriété qui souhaite louer une place de stationnement adaptée doit vous adresser sa demande, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec les justificatifs attestant qu'elle peut bénéficier de ce droit de priorité.

Si vous recevez plusieurs demandes pour la même place, vous devrez l'attribuer en priorité à la personne dont la demande par lettre recommandée avec AR a été reçue la première.

Vous devez alors conclure un contrat de location avec le bénéficiaire prioritaire dans le mois suivant la réception de sa demande.

Les contrats de location de ces places de stationnement sont conclus selon les dispositions de droit commun du contrat de louage des choses (articles 1708 et suivants du Code civil).

5.2/Absence de demande de bénéfice du droit de priorité

Si aucune demande émanant d'une personne prioritaire ne vous est parvenue dans le délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ayant décidé de mettre en location la place de stationnement adaptée, celle-ci peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale.

5.3/ Absence de disponibilité de places de stationnement adaptées

Dans le cas où il n'y aurait plus de place de stationnement adaptée disponible, toute personne éligible désireuse de louer une place vous en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en joignant à sa demande toutes pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

À réception de cette demande, vous reprendrez, aux termes de l'article 5 du décret du 28 avril 2017 précité, le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail.