

Places de stationnement Nouveau décret du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés Location des places de stationnement adaptées



NOUVELLE REGLEMENTATION ?

Dans quel contexte ?

Ce nouveau décret apporte des précisions sur les modalités de location des places de stationnement incluses dans les parties communes des copropriétés.

Il vient en complément au décret n° 2016-1515 du 8 novembre 2016 (NOR : LHAK1427213D) sur le même sujet.

Pour quels destinataires ?

Maîtres d'ouvrage, propriétaires et gestionnaires d'immeubles, syndic de copropriété.

Pour quels utilisateurs ?

Copropriétaires et locataires de copropriétés à usage principal d'habitation.

Comment sont fixées les conditions de location ?

C'est l'assemblée générale qui les fixe, et qui autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Combien de places sont à prévoir ?

Au moins une place adaptée intégrée aux parties communes.

Le tableau au verso explicite les changements induits

Pour des constructions de quel âge ?

Parking collectif de bâtiments d'habitation dont la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2014.

Référence de ce nouveau référentiel

Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017
(NOR : LHAK1631159D) - JORF du 30 avril 2017



QUAND EST-ELLE APPLICABLE ?

Dès le 1^{er} Mai 2017 pour les constructions dont la demande de PC est postérieure au 31 décembre 2014



QUELS SONT LES CHANGEMENTS ?

Situation antérieure - Places de stationnement

• Pour les habitants :

Au moins 5 % de places adaptées.

Ordonnance du 26 septembre 2014 :

Une partie de ces places adaptées est intégrée dans les parties communes, avec possibilité de location de manière prioritaire aux résidents se retrouvant en situation de handicap.

• Pour les visiteurs des immeubles collectifs neufs :

Au moins 5 % de places adaptées.

Quelle est la nouvelle situation ?

Le règlement de copropriété doit intégrer le mode de gestion des places adaptées intégrées dans les parties communes. Le nouveau décret précise le mode de gestion de ces places et les potentiels bénéficiaires.

Quel est le potentiel bénéficiaire ?

Il s'agit de la personne habitant la copropriété.

Cette personne peut être :

- le propriétaire ou le locataire, ou,
- son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ou,
- ses ascendants ou descendants, ou,
- personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année.

Exceptions

Obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Qui peut ne pas bénéficier du droit de priorité ?

Une personne handicapée qui serait déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée.

Ou, si cette personne est titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.



POUR EN SAVOIR PLUS

Quel est le but de ce nouveau décret ?

Inclure, dans le règlement de copropriété, le mode de gestion des places de stationnement adaptées destinées aux résidents et intégrées aux parties communes.

Comment ces places seront-elles attribuées ?

Les places adaptées intégrées aux parties communes, sont destinées à être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

Bénéficiaires

Article 2

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, 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 et ses ascendants ou 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, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Ne bénéficie pas du droit de priorité 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.

Attribution

Article 3

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1^{er} et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article 4

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1^{er}.

Article 5

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande. À compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail.

NOTA : Articles extraits du décret n° 2017-688 du 28 avril 2017