



Information PRO n°17 – le 02 mai 2017

Places de stationnement en copropriétés. Les modalités de location des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation sont précisées par le décret n°2017-688 du 28 avril.

Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés

Publics concernés : syndics de copropriété à usage principal d'habitation, copropriétaires et locataires d'un lot de copropriété dans les immeubles dotés d'un parking dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015.

Objet : précisions relatives aux modalités de location des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication.

Notice : le décret met en œuvre les dispositions relatives à l'inclusion d'une partie des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015 et définit les modalités selon lesquelles ces places sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété, en application de l'article 1er 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 qui modifie l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Les contrats de location de ces places de stationnement sont conclus selon les dispositions du droit commun des baux des articles 1708 et suivants du code civil.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 1er 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.

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment son article L. 241-3-2 ;

Vu le code civil, notamment ses articles 1708 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-7-1 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment son article 8 ;

Vu 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, notamment son article 18 ;

Vu le 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, notamment ses articles 1er et 2 ;

Vu le décret n° 2016-1515 du 8 novembre 2016 relatif aux places de stationnement adaptées induses dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation,

Décrète :

Article 1

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

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.

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 1er 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 1er.

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.

A 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.

Article 6

Les dispositions des articles 1er à 5 du présent décret sont reproduites dans le règlement de copropriété.

Article 7

Conformément à l'article 18 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 précitée, le présent décret s'applique aux immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015.

Article 8

La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 28 avril 2017.

Bernard Cazeneuve
Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Emmanuelle Cosse