

# CO Informations Rapides de la propriété

par Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC, publié dans la revue Informations Rapide de la Copropriété le 10 juin 2021

## CE MOIS-CI DANS LA CHRONIQUE : A CHACUN SA QUOTE-PART !

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les constructeurs ont l'obligation de prévoir un minimum de 5 % de places adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR) sur le nombre total de places de stationnement prévues pour les occupants.

Mais force est de constater qu'en pratique rien ne permettait de garantir que ces places, qui sont des lots privatifs, étaient effectivement réservées aux seules personnes qui en avaient le besoin. Bien au contraire, de par leur meilleure configuration, ces places étaient souvent recherchées.

Article paru dans les [Informations Rapides de la Copropriété numéro 669](#) de juin 2021

L'ordonnance du 26 septembre 2014 applicable aux constructions dont le permis a été accordé après le 1<sup>er</sup> janvier 2015 est venue pallier cette carence et impose désormais au règlement de copropriété de prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées soit comprise dans les parties communes.

Le nombre de places adaptées n'est pas fixé. Il en faut au moins une qui devra en tout temps rester une partie commune de l'immeuble. L'assemblée générale ne peut donc pas prendre la décision de la privatiser pour la vendre.

Dorénavant, le règlement de copropriété doit prévoir les modalités selon lesquelles les places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

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

Dans un délai de quatre mois suivant la tenue de cette assemblée générale, toute personne prioritaire adresse sa demande au syndic en y joignant les documents justificatifs qu'elle remplit les critères.

Si aucune demande de location prioritaire n'est adressée au syndic dans le délai prévu, il est alors possible de proposer la place de stationnement à toute autre personne.

Si une personne prioritaire souhaite louer un emplacement adapté déjà occupé par une personne non prioritaire, elle en informe le syndic qui reprend alors le bien loué dans les conditions prévues par le contrat de bail.

La prise en compte des emplacements de stationnement réservés dans le règlement de copropriété nécessite de les intégrer dans la détermination des charges de l'immeuble. Il conviendra d'en fixer les *quantums* dans les deux catégories de charges afin de pouvoir déterminer le moment venu le montant qui sera appelé sur l'occupant.

Ces emplacements ne sont pas des lots de copropriété mais des parties communes qui seront donc entretenues par la collectivité des copropriétaires au titre des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

À l'inverse, les charges d'entretien des éléments d'équipements, telles les charges relatives aux contrôles d'accès du parking qui seront définies pour les places adaptées ne seront pas applicables tant que ces places ne seront pas louées ou mises à disposition.

C'est un contrat de bail de droit commun, qui fixe le montant et la nature des dépenses qui pourront être facturables à l'occupant, lequel en sera redevable au titre de son contrat de location.

Les charges afférentes aux places réservées ne sont donc pas des charges de copropriété en tant que telles mais des charges locatives.



**Denis Brachet**, Géomètre-expert, président de la CNEC