

Délibération n° 2008-171 du 7 juillet 2008

Handicap - Logement privé - accessibilité – Recommandation

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie par Madame X d'une réclamation relative au refus qui lui a été opposé par son syndic de copropriété d'entreposer son fauteuil roulant électrique dans le local du rez-de-chaussée de sa résidence. La réclamante allègue qu'il s'agit d'un local à vélos commun à tous les copropriétaires. Le mis en cause affirme que ce local est exclusivement réservé au stockage des produits d'entretien. L'enquête menée par la haute autorité révèle que le refus opposé à la réclamante est injustifié. Cependant, l'assemblée des copropriétaires ayant pris l'engagement d'effectuer des travaux de réaménagement du local litigieux afin de permettre son accès et son utilisation par la réclamante pour son fauteuil roulant, le Collège de la haute autorité décide d'inviter le Président à prendre acte de l'engagement des copropriétaires. Le Collège invite également le Président à demander aux copropriétaires de rendre compte à la haute autorité des aménagements effectivement réalisés pour assurer l'accessibilité de ce local aux personnes handicapées dans le délai d'un mois à compter de la présente délibération.

Le Collège

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

Vu le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation modifiant le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n° 2004-1486 du 30 décembre 2004 modifiée portant création de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité,

Vu le décret n° 2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité,

Sur proposition du Président,

Décide

1. Mme X est handicapée et vit au n° 7 d'une résidence située en région parisienne. A la suite d'une poliomyélite qui lui a laissé des séquelles, elle est contrainte d'utiliser un fauteuil roulant électrique pour ses déplacements en extérieur.
2. L'exiguïté de l'appartement de Mme X, et plus particulièrement celle du vestibule d'entrée, rend impossible tant l'accès que l'entreposage de son fauteuil à l'intérieur de son logement. Pour cette raison, mais également afin de ne pas gêner le passage de ses voisins et des visiteurs sur le palier de son étage, la réclamante entreposait son fauteuil roulant dans le local situé au rez-de-chaussée de sa résidence.
3. Par un courrier du 3 août 2006, le syndic de copropriété, la société Y, a demandé à la réclamante de « retirer ce fauteuil et de restituer la clé au gardien ». Le mis en cause justifie cette mesure par la destination du local : celui-ci « n'est pas un lieu de

stockage ou de dépôt d'objets appartenant aux copropriétaires » mais serait exclusivement réservé au stockage des produits d'entretien de la copropriété.

4. Mme X soutient au contraire qu'il s'agit d'un local à vélos, commun à tous les copropriétaires. De ce fait, elle serait en droit d'y entreposer son fauteuil roulant.
5. Dans un autre courrier du 19 octobre 2006, confirmant les termes de son premier courrier, la société Y souligne l'existence d'un autre local, situé au n° 3 de la même allée, destiné au remisage des vélos, poussettes ou autres, et dans lequel le syndic autorise la réclamante à entreposer son fauteuil.
6. Interrogée par la haute autorité, la société Y n'a apporté aucune réponse sur la justification de l'interdiction faite à Mme X d'entreposer son fauteuil au local du n° 7 de l'allée.
7. Toutefois, le mis en cause a transmis à la haute autorité le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dont fait partie la résidence de Mme X. Il ressort de ces documents que le bâtiment abritant le logement de Mme X, désigné « bâtiment 10 » dans les courriers du syndic à la réclamante, comprend :
 - « 122 appartements de trois pièces principales
 - 45 appartements de quatre pièces principales et, en outre, divers locaux communs, savoir :
 - a) au rez-de-chaussée, un logement de gardien (corps de bâtiment A) avec cave en sous-sol
 - b) au rez-de-chaussée, dans chaque corps de bâtiment, un local à bicyclettes et un local à voitures d'enfants
 - c) au sous-sol un local commun et local de transformateur ».
8. Afin de vérifier la destination réelle du local litigieux, le Collège de la haute autorité a, par une délibération n° 2007-289 du 5 novembre 2007, délivré une lettre de mission à l'un de ses agents afin qu'il procède à une vérification sur place.
9. Cette vérification sur place a été effectuée le 20 décembre 2007 en présence de Mme X et de la gardienne de l'immeuble. Des clichés photographiques ont été pris lors de l'opération.
10. La vérification a permis de constater, d'une part, que le local situé au n° 7, qui est d'une superficie de 36 mètres carrés environ, est divisé dans sa largeur par un mur de séparation. Il y règne un désordre général où sont entreposés en partie des produits et des matériels d'entretien ainsi que de nombreux objets disposés de manière éparse, notamment, des pots de peinture, de nombreux cartons dont un de grande taille emballé en paquet cadeau, deux buffets, une échelle, des chaises, un réfrigérateur de moyenne contenance, une poussette pour enfant, des pièces détachées d'ordinateurs et divers objets.
11. La vérification s'est ensuite poursuivie au local situé n° 3 de l'allée, que le syndic de l'immeuble destinait au remisage du fauteuil roulant de Mme X. De ces constatations, il ressort que ce local est situé à 30 mètres de l'entrée de l'immeuble de Mme X et qu'il présente la même configuration que celui du n° 7. Il a été constaté la présence

d'une dizaine de motocyclettes et de cyclomoteurs stationnés de façon anarchique, de plusieurs carcasses de véhicules deux roues qui jonchent le sol ainsi que l'émanation d'une forte odeur d'hydrocarbure.

12. Les premières réglementations visant à faciliter l'accessibilité des personnes handicapées aux bâtiments ont été introduites par la loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, modifiée par la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991.
13. Les constatations réalisées lors de la vérification sur place ont mis en évidence que le local situé au n° 7 de l'allée contenait des objets sans rapport avec la nature des matériels décrits dans les courriers adressés à Mme X par le syndic pour justifier la décision de lui interdire l'utilisation de ce lieu pour y entreposer son fauteuil.
14. En outre, le local de réaffectation situé au n° 3 de l'allée ne présente pas, tant au niveau des conditions de sécurité, d'hygiène mais également d'accessibilité, les garanties suffisantes au remisage du fauteuil roulant de la réclamante.
15. Par ailleurs, compte tenu du handicap dont souffre Mme X, laquelle ne se déplace qu'en fauteuil roulant électrique en extérieur, voire avec des béquilles pour de très courtes distances, il paraît difficilement envisageable de la contraindre à parcourir à pied le trajet compris entre son immeuble et le local situé au n° 3 de l'allée, distant d'une trentaine de mètres, lorsque, notamment, elle doit regagner son logement ou, à l'inverse, récupérer son engin par ses propres moyens.
16. En conclusion, la vérification sur place a permis de mettre en évidence, d'une part, que le refus opposé à la réclamante d'entreposer son fauteuil roulant dans le local situé au n° 7 de l'allée n'était pas justifié et, d'autre part, que les conditions pour garantir l'accès et l'utilisation du local de réaffectation situé au n° 3 de la même allée par Mme X, handicapée, ne sont pas réunies.
17. Néanmoins, suite à l'instruction menée par la HALDE, les copropriétaires de la résidence, réunis en assemblée ordinaire le 9 avril 2008, ont décidé d'effectuer des travaux de réaménagement du local situé au n° 7 de l'allée afin de permettre à Mme X d'y entreposer et d'y recharger son fauteuil roulant électrique.
18. Aux termes de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'article 41-I de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées : *les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap (...) ».*
19. Cette obligation concerne les constructions neuves mais également les bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux.
20. Le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 pris pour application de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 précise que l'obligation porte notamment sur les circulations

communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

21. Le bâtiment est considéré accessible aux personnes handicapées dès lors qu'il permet à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.
22. Dans ces conditions, le Collège de la haute autorité décide d'inviter le Président à prendre acte de l'engagement du syndicat des copropriétaires de la résidence de mettre le local situé au n° 7 de l'allée en conformité avec l'obligation d'accessibilité fixée par la loi du 11 février 2005 précitée et ses décrets d'application, et à demander à ce dernier de rendre compte à la haute autorité des aménagements effectivement réalisés dans le délai d'un mois à compter de la notification de la présente délibération.

Le Président

Louis SCHWEITZER