

## Délibération n°2006-181 du 18 septembre 2006

### ***Accès à un bien/ handicap/ entretien et sécurité des ascenseurs/ droit des copropriétaires à une jouissance paisible de leurs parties privatives/ troubles de jouissance ouvrant droit à une indemnisation/ responsabilité des copropriétaires/ aménagements nécessaires à titre préventif/ recommandation***

*Le réclamant, handicapé, se plaint des difficultés qu'il a rencontrées pour accéder à son appartement, situé au 5<sup>ème</sup> étage, en raison de l'immobilisation de l'ascenseur de son immeuble du fait d'un défaut d'entretien. Le réclamant estime que la question de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite n'a pas été prise en considération et que l'absence de mesures appropriées pour permettre aux habitants handicapés de sa résidence d'avoir accès à leur appartement durant la mise à l'arrêt des ascenseurs a constitué une discrimination. La haute autorité rappelle que la copropriété doit assurer à ses membres une jouissance paisible de leurs biens et souligne que le trouble de jouissance que constitue l'immobilisation des ascenseurs durant les travaux de réfection peut ouvrir droit à une indemnisation pour les copropriétaires handicapés ou à mobilité réduite du fait du préjudice spécifique qu'ils subissent. Elle recommande au syndicat des copropriétaires et au syndic de prendre des mesures d'aménagement permettant de faciliter l'accès de tous les copropriétaires à leur appartement, en veillant à aménager des mesures spécifiques pour les copropriétaires handicapés ou à mobilité réduite. Par ailleurs, compte tenu des obligations légales de mise en conformité des ascenseurs qui pèsent sur les propriétaires et les bailleurs des grands ensembles d'habitation et du risque d'immobilisation des ascenseurs qui peut en découler, la haute autorité recommande aux pouvoirs publics d'engager une réflexion sur les mesures qu'il convient de préconiser pour garantir à toute personne, sans aucune discrimination, l'accessibilité à son logement en cas d'interruption durable du fonctionnement des ascenseurs pour travaux ou toute autre cause.*

Le Collège :

Vu le Code civil,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et notamment son article 9,

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, et notamment l'article 41,

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 la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 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 :

La haute autorité a été saisie, le 24 juin 2005, par Monsieur M., d'une réclamation portant sur les difficultés qu'il a rencontrées pour accéder à l'appartement, situé au 5<sup>ème</sup> étage, et dont il est propriétaire, en raison de l'immobilisation de l'ascenseur durant des travaux d'entretien. Handicapé à 80 %, le réclamant se plaint du fait que la question de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite n'a pas été prise en considération par la société X et invoque une discrimination dont il aurait été victime.

Le réclamant précise qu'il réside dans une copropriété qui comprend dix immeubles avec ascenseurs et que la mise à l'arrêt des ascenseurs a touché quatre immeubles. L'ascenseur du 19 rue J-C aurait été rendu inaccessible pendant environ sept mois, celui du 15 J-C pendant trois mois, celui du n°3 de la même rue aurait été immobilisé environ trois mois et l'ascenseur de son immeuble, situé au n°17, aurait été rendu inaccessible durant plusieurs jours.

Le réclamant produit une pétition, datée du 3 février 2005, qui a été signée par 40 habitants de la copropriété au terme de laquelle ces personnes qui sont handicapées, à mobilité réduite ou gravement malades, dénoncent les obstacles à l'accès de leur appartement et les risques encourus du fait des difficultés rencontrées par les services de soins et d'urgence pour accéder aux appartements.

Le réclamant a transmis un compte-rendu d'une réunion qui s'est tenue entre le syndic, la société X et des représentants de la mairie le 1<sup>er</sup> avril 2005, dont il ressort qu'il existe un contentieux important entre la société X et le syndic de copropriété. Le syndic de copropriété faisant grief à la société X de n'avoir pas rempli de manière satisfaisante son obligation d'entretien et de maintenance des ascenseurs. La société X, faisant valoir à sa décharge, l'impossibilité légale de procéder à la réparation des ascenseurs en raison des risques encourus par ses techniciens du fait de la présence d'amiante.

Le 17 juillet 2006, Monsieur M a communiqué à la haute autorité une copie du procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires qui mentionne leur accord de faire procéder aux travaux de remplacement des dix ascenseurs. Il est également indiqué que les nouveaux appareils seront accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

A titre préliminaire, la haute autorité estime qu'elle n'a pas à se prononcer sur la question de savoir si la société X doit être tenue pour responsable du manquement à ses obligations contractuelles, notamment du défaut d'entretien des ascenseurs. Pour autant, en qualité de professionnelle, la société X ne saurait se soustraire à son obligation de conseil. A cet égard, il appartient à la haute autorité de recommander à la société X de mettre en place des formations spécifiques afin de sensibiliser ses salariés à la question de l'accès des personnes handicapées à leur logement.

La haute autorité rappelle que le syndicat des copropriétaires qui a pour objet, selon l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes est « responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

La mise en conformité des ascenseurs constitue, en application de l'article L.125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation, une obligation à la charge de la copropriété qui ne peut être contournée et qui, à défaut, peut engager sa responsabilité.

L'immobilisation des ascenseurs a duré de quelques jours à sept mois, cette durée apparaît déraisonnable et n'a été justifiée ni par le syndicat des copropriétaires, ni par le syndic.

La haute autorité tient à souligner que l'absence de mesures appropriées pour limiter le trouble de jouissance constitue un élément important pour caractériser la gravité de ce trouble.

La haute autorité a pris acte de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2006 de faire procéder au remplacement des dix ascenseurs de la copropriété. Eu égard au trouble de jouissance, qui résultera de l'arrêt des ascenseurs, en particulier pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite, le Collège invite le Président à rappeler au syndicat des copropriétaires ainsi qu'au syndic de l'immeuble qu'ils ont l'obligation d'accomplir, en vertu de l'article 544 du Code civil et de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les mesures d'aménagement nécessaires pour permettre aux copropriétaires un accès à leur appartement ou, à défaut, la mise en place de mesures de substitution.

En conséquence, en application de l'article 11 de la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité, le Collège recommande au syndicat des copropriétaires ainsi qu'au syndic de l'immeuble, de prendre toutes les diligences pour faciliter l'accès et la circulation des copropriétaires durant les travaux et de lui communiquer les aménagements qui auront été retenus, dans un délai de trois mois à compter de la notification de la délibération.

Enfin, la haute autorité relève que l'obligation d'accessibilité prévue par 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 n'est pas applicable aux locaux d'habitation dans le cadre des travaux d'entretien.

C'est pourquoi, compte tenu des obligations légales en matière de sécurité des ascenseurs et des travaux de mise aux normes qui devront être réalisés par les propriétaires et les bailleurs des grands ensembles d'habitation, la haute autorité recommande au ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement ainsi qu'au ministre délégué aux personnes âgées, aux personnes handicapées et à la famille d'engager une réflexion autour des mesures d'aménagement des locaux d'habitation et des règles d'entretien des ascenseurs pour garantir aux personnes handicapées et à mobilité réduite l'accès à leur appartement en cas de problèmes relatifs aux ascenseurs.

*Le Président*

Louis SCHWEITZER