



Réglementation Accessibilité



ERP neufs BHC neufs MI neuves

Questions/Réponses

Recherche

ERP neufs

BHC neufs

A - Generalités et définitions / article 1

Les questions / réponses

A - Generalités et définitions / article 1

A.2 - Travaux modificatifs de l'acquéreur

Question :

Comment faire en cas de demande de modifications par les acquéreurs des logements, avant la réception définitive, et qui ne respecteraient pas les règles d'accessibilité ? Peut-on faire un parallèle avec les maisons individuelles dont le propriétaire entend la construction pour son propre usage (directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction), non soumises aux exigences de l'arrêté ?

Réponse :

- Seules les maisons individuelles dont le propriétaire entreprend la construction pour son propre usage sont exemptées du respect des règles d'accessibilité.
- Toutefois, pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs dont les logements sont destinés à la vente, les lois du marché font qu'il est difficile de s'opposer à la volonté d'un acquéreur qui souhaite aménager son futur logement tel qu'il l'entend. Dans de tels cas, l'attestation notera les non-conformités mais devra tenir compte (dans les remarques) d'une décharge signée par le maître d'ouvrage et l'acquéreur et stipulant notamment que, avant modifications exigées, le logement voulu par le maître d'ouvrage, conçu par le maître d'œuvre et contrôlé par le bureau de contrôle respectait bien les règles d'accessibilité.
- Par ailleurs, l'acte de vente devra comporter un document spécifiant à l'acquéreur l'existence de ces non conformités et dégageant la responsabilité du maître d'ouvrage en cas de recours d'un futur occupant (locataire par exemple) ou acquéreur, ou d'un visiteur handicapé.



ASSEMBLÉE
NATIONALE



13^{ème} législature

Question N° :
18177

de M. Luca Lionnel (Union pour un Mouvement Populaire -
Alpes-Maritimes)

Question
écrite

Ministère interrogé > Écologie, développement et
aménagement durables

Ministère attributaire > Logement et urbanisme

Rubrique > handicapés

Tête d'analyse > logement et accès
des locaux

Analyse > accessibilité,
conséquences, modifications des
acquéreurs

Question publiée au JO le : 04/03/2008 page : 1735

Réponse publiée au JO le : 01/06/2010 page : 6132

Date de changement d'attribution : 18/05/2010

Texte de la question

M. Lionnel Luca attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur 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 qui pose, en son article 41, un principe général d'accessibilité aux personnes handicapées du cadre bâti, et notamment des locaux d'habitation. Le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 et l'arrêté du 1er août 2006 décrivent les normes techniques à respecter en ce sens, s'agissant notamment de l'espace privatif du logement. Cependant, les promoteurs et architectes sont aujourd'hui confrontés, dans le cadre des premières réalisations qui font suite aux permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2007, à une résistance des acquéreurs de logements. En effet, certains espaces dévolus au titre des règles d'accessibilité précitées, au passage ou à la circulation des fauteuils roulant sont perçus par ces acquéreurs potentiels non handicapés comme de la place perdue, particulièrement coûteuse, compte tenu des coûts actuels de l'immobilier. Chaque construction doit faire l'objet de l'attestation prévue aux articles R. 111-19-27 et R. 111-19-28 du code de la construction et de l'habitation, laquelle ne saurait être délivrée si, au mépris des règles d'accessibilité précitées, les promoteurs s'en remettaient tout simplement aux *desiderata* des futurs acquéreurs dans le choix de l'agencement des logements, sauf si la remise ultérieure des locaux en conformité avec les règles d'accessibilité peut être effectuée, moyennant des adaptations et travaux mineurs. Il souhaiterait savoir ce que le Gouvernement entend mettre en oeuvre pour résoudre la situation, dont il est inconcevable que les professionnels de l'immobilier portent à eux seuls le fardeau. Il lui demande notamment de lui préciser si, lors de la visite de contrôle prévue aux articles R. 111-19-27 et R. 111-19-28 du code de la construction et de l'habitation, le demandeur ne pourrait pas soumettre au contrôleur, à la fois un plan conforme aux normes d'accessibilité, et le plan de la construction (Aménagement) envisagés dont il serait démontré que la mise en conformité aux dites normes pourrait être réalisée moyennant des adaptations mineures, c'est-à-dire sans modification des murs porteurs et des installations électriques et de plomberie. Il sollicite également que des mesures soient prises pour que les professionnels de l'immobilier puissent dégager leur responsabilité en informant les futurs acquéreurs de ce que les aménagements intérieurs sollicités par ces derniers au titre des TMA (travaux modificatifs acquéreur) et repris dans les plans annexés à l'acte de vente, nécessitent des modifications mineures pour être conformes à l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation et aux règles d'accessibilité.

Texte de la réponse

Le promoteur est responsable du respect de la réglementation, notamment quand il propose les plans d'une habitation. Lorsque l'acquéreur exige des modifications, il apparaît nécessaire que cette demande, ainsi que les exigences réglementaires qui sont de fait non respectées, fassent l'objet d'un document dans lequel l'acheteur reconnaîtra avoir demandé ces modifications, être averti qu'elles rendront son futur logement en totalité non conforme à la réglementation et que le promoteur a bien effectué son rôle de conseil. Un tel document permettra de dégager au maximum la responsabilité du promoteur dans le cas où, le logement étant remis en vente quelques années plus tard, l'agent

immobilier serait poursuivi par un acheteur pour non-respect de la réglementation. Toutefois, il demeurera un risque pour le promoteur de se voir reproché par un juge de n'avoir pas complètement conseillé son acheteur. Par ailleurs, cela ne supprime pas l'obligation de faire réaliser par un professionnel, remplissant les critères d'indépendance et de compétence requis, une attestation de respect de la réglementation relative à l'accessibilité. Celle-ci prendra note de la volonté de l'acquéreur de modifier les plans sur le ou les point(s) précis mentionné(s) et comportera en annexe une copie du document de décharge.