



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

construction

Question écrite n° 56177

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller interroge Mme la secrétaire d'État, auprès de la ministre des affaires sociales et de la santé, chargée des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion, sur l'accessibilité obligatoire dans les logements collectifs neufs. Confronté à un exemple concret de non-respect par l'architecte des normes d'accessibilité lors de la construction d'un immeuble récent pourtant très suivie par la personne handicapée concernée, elle voudrait connaître les moyens de pression à la disposition des personnes handicapées pour se protéger ou se défendre contre de tels oublis ou malfaçons les pénalisant. Par ailleurs, elle lui demande de lui confirmer ou non la parution d'arrêtés récents remettant en cause cette accessibilité obligatoire au nom de la simplification des normes dans le bâtiment et pour en atténuer le coût.

Texte de la réponse

Sur la base de l'article 1147 du code civil, le constructeur est soumis à une obligation de résultat visant les termes du contrat et la qualité des travaux, qui entraîne présomption de responsabilité à son encontre, sauf preuve de « cause étrangère ». Ainsi, et en particulier avant la réception des travaux, le constructeur est responsable de tout désordre. Au moment de la réception, le maître de l'ouvrage doit lister dans le procès-verbal établi à cette occasion toutes les réserves qui feront l'objet de reprise par les constructeurs dans le cadre de la garantie de parfait achèvement ; les défauts apparents qui n'ont pas été signalés lors de la réception ne sont pas garantis. Dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, il est possible pour l'acheteur de mentionner au procès verbal de la visite de livraison les malfaçons qu'il aura observées. Si des malfaçons sont effectivement observées, le solde du prix ne doit pas être versé mais consigné. L'acheteur dispose ensuite d'un délai d'un mois pour dresser un état des lieux et lister les malfaçons qui n'auraient pas été signalées lors de la livraison. Cet état des lieux doit être envoyé au promoteur par lettre recommandée avec avis de réception. Les malfaçons devront alors être réparées dans un délai d'un an. Par ailleurs, l'article L. 151-I du code de la construction et de l'habitation prévoit que le Préfet et l'autorité compétente en matière d'urbanisme peuvent diligenter un contrôle des bâtiments en cours de construction ou achevés depuis moins de trois ans, en particulier pour vérifier le respect des règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées. Un tel contrôle peut également le cas échéant être diligenté par l'autorité judiciaire compétente à partir d'une plainte. S'agissant des textes relatifs à l'accessibilité du cadre bâti, il est effectivement prévu une révision des textes concernant l'accessibilité des logements neufs. Cette révision fait suite à la concertation présidée par la sénatrice Claire-Lise CAMPION et aux propositions faites dans le rapport « Ajustement de l'environnement normatif » publié en février 2014. Les modifications envisagées portent sur des ajustements à la marge de la réglementation ainsi que sur l'amélioration de la prise en compte de certains handicaps non suffisamment traités dans la réglementation actuelle. La publication des textes ainsi révisés est prévue au début du deuxième semestre 2015.

Données clés

Auteur : [Mme Virginie Duby-Muller](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56177

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Handicapés et lutte contre l'exclusion

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 31 mars 2015

Question publiée au JO le : [27 mai 2014](#), page 4204

Réponse publiée au JO le : [26 mai 2015](#), page 3977