



Accessibilité – personnes handicapées Nouvelle échéance pour les établissements recevant du public (ERP)

Dans le respect de l'obligation d'accessibilité au 1er janvier 2015, tout établissement recevant du public (ERP) doit faire connaître sa situation au vu du respect des règles y afférant, soit en ayant attesté de leur effectivité au 1^{er} mars 2015, **soit en déposant un Ad'AP avant le 27 septembre 2015.**

L'Ad'AP est un engagement de procéder aux travaux de mise en accessibilité d'un ou plusieurs ERP dans le respect de la réglementation, dans un délai fixé, avec une programmation des travaux et des financements précis.

Retrouvez toutes les informations et formules sur le portail sur les Ad'AP :

<http://lesadap.fr/>

Une date à retenir : 27 septembre 2015, date limite de dépôt des Ad'AP.

TEXTES

La loi n°2014-789 du 10 juillet 2014 a habilité le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées.

Différents autres textes ont été publiés depuis, notamment :

L'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées, **ratifiée par la loi n°2015-XXX adoptée le 21 juillet par le Sénat.**

Le décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014 relatif à l'agenda d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et les installations ouvertes au public

Un arrêté du 27 avril 2015 fixant les conditions d'octroi d'une ou deux périodes supplémentaires et les modalités de la prorogation des délais de dépôt et d'exécution pour les agendas d'accessibilité programmée.

Une circulaire du 21 mai 2015 du Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie relative à la mise en œuvre de l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées.

http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2015/05/cir_39640.pdf

Un guide intitulé « Les locaux des professions libérales :réussir l'accessibilité » a été édité par le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Guide_professions_liberales.pdf

Locaux professionnels

Les locaux des professions libérales ouverts aux clients sont des établissements recevant du public (ERP) au sens du code de la construction et de l'habitation.

Les établissements recevant du public existants ainsi que les ERP créés par changement de destination peuvent obtenir des dérogations aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées. La loi prévoit quatre motifs de dérogation (cf page 34 du guide précité).

Toutefois, lorsque l'établissement recevant du public est utilisé pour assurer une mission de service public, les demandes de dérogation doivent être accompagnées de mesures de substitution.

Cas particulier des locaux professionnels situés dans un immeuble d'habitation

Une réponse ministérielle précise la situation des locaux professionnels situés dans un immeuble d'habitation lorsque l'assemblée générale des copropriétaires refuse d'effectuer les travaux d'accessibilité dans les parties communes... « L'obligation d'accessibilité concerne tous les handicaps sans distinction. Dès lors, cela ne dispense pas ces locaux d'être mis en accessibilité pour tous les autres types de handicap. Par conséquent, les gestionnaires ou propriétaires concernés, si leurs établissements ne sont pas considérés comme accessibles depuis le 1er janvier 2015 ou s'ils n'ont pas encore entrepris de travaux, devront élaborer un Ad'AP qui détaillera tous les aménagements et/ou travaux prévus pour pouvoir accueillir un maximum de personnes handicapées » (Rép. min. n° 73861 (JOAN Q 16 juin 2015, p. 4549).

Lorsque le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement recevant du public situé dans une copropriété prend à sa charge l'intégralité du coût des travaux de mise en accessibilité, le refus ne peut être prononcé par les copropriétaires de l'immeuble que sur justification d'un ou de plusieurs des motifs.

Immeubles en copropriété

L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance du 26 septembre 2014 précitée précise :

I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

II. - Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes.

Le règlement de copropriété des immeubles prévoit, dans des conditions définies par décret, les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

NOTA :

Conformément à l'article 18 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 ratifiée, l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, est applicable respectivement aux logements et aux copropriétés des immeubles bâtis dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015.

Observation

Les notaires devront veiller au respect de ces obligations lors de la rédaction des règlements de copropriété.

Prise en charge du coût des travaux

La loi ne précise pas qui du locataire ou du propriétaire doit supporter le coût des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public.

Il convient de vérifier si le bail comporte une clause relative aux travaux d'accessibilité.

Dépôt d'un projet d'agenda d'accessibilité

Les Ad'AP sont obligatoires pour tout propriétaire ou exploitant d'un ERP qui n'était pas en conformité avec les exigences légales de la mise en accessibilité au 31 décembre 2014.

Ces agendas décrivent les travaux nécessaires à la mise en conformité des bâtiments concernés, le calendrier détaillé de leur réalisation ainsi que l'allocation des ressources associées.

Tout propriétaire ou exploitant d'un tel établissement qui, au 31 décembre 2014, ne répond pas aux exigences d'accessibilité doit élaborer **un Ad'AP devant être déposé avant le 27 septembre 2015.**

Cette obligation pèse également sur le responsable n'ayant pas adressé **avant le 1er mars 2015**, l'attestation d'exécution des travaux d'accessibilité alors même que les travaux auraient été exécutés.

Seul le dépôt de ce document suspend l'application des sanctions pénales prévues pour non-conformité aux normes d'accessibilité : passé la date du 26 septembre 2015, il sera trop tard pour s'y soustraire (article 5 de l'ordonnance, art. L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation).

Prorogation du délai :

L'autorité administrative compétente peut autoriser, par décision motivée, la prorogation de ce délai **pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés financières liées à l'évaluation ou à la programmation du schéma le justifient, de douze mois dans le cas où les difficultés techniques liées à l'évaluation ou à la programmation du schéma le justifient ou de six mois en cas de rejet d'un premier agenda.**

Sanctions

Sanctions liées à l'Ad'AP - L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'Ad'AP dans les délais prévus est sanctionnée par une **sanction pécuniaire forfaitaire.**

Sanctions générales - la fermeture d'un établissement recevant du public ne répondant pas aux normes d'accessibilité peut être décidée par l'autorité administrative.

Formulaires Cerfa et modèles types de la procédure AD'AP

Les formulaires Cerfa et modèles types de la procédure AD'AP sont en ligne sur le site du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-modeles-types.html>

Formation à l'accueil des personnes handicapées dans certains ERP

Art. L. 4142-3-1 du code du travail

Dans les établissements recevant du public dont la capacité d'accueil est supérieure à deux cents personnes, l'employeur met en œuvre une formation à l'accueil et à l'accompagnement des personnes handicapées à destination des professionnels en contact avec les usagers et les clients.

En conclusion, le notaire doit veiller à l'application du dispositif sur l'accessibilité pour les locaux de son office, et attirer l'attention de ses clients dans le cadre de son obligation de conseil.