

RAPPORT DE JACQUES BOUYSSOU, membre du Conseil de l'Ordre
ET DE JEAN-FRANÇOIS PÉRICAUD, ancien membre du Conseil de l'Ordre
CONCERNANT L'ACCESSIBILITÉ AUX CABINETS D'AVOCAT
DES HANDICAPÉS ET DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Lorsque les cabinets d'avocat réservent plus de 50% de leur superficie à leur activité professionnelle, ils sont assujettis à la législation sur l'accessibilité des handicapés et des personnes à mobilité réduite à ces cabinets.

Les textes qui leur sont applicables sont essentiellement :

- la loi n° 2005.102 du 11 février 2005,
- la loi n° 2014.789 du 10 juillet 2014,
- l'ordonnance n° 2014.1090 du 26 septembre 2014,
- le décret n° 2016.578 du 11 mai 2016,
- la loi n° 2015.988 du 5 août 2015, ratifiant l'ordonnance n° 2014.1090.

Les cabinets d'avocat sont généralement des ERP de 5^{ème} catégorie (accueil de moins de 300 personnes) ; en tant que tels, ils doivent respecter les prescriptions techniques d'accessibilité applicables au neuf, dans au moins une partie de leurs locaux ; dans cette partie, toutes les prestations de l'établissement doivent pouvoir être délivrées ; elle doit être la plus proche possible de l'entrée du cabinet de l'avocat et être desservie par un cheminement usuel.

Si ces dispositions ne sont pas respectées au 1^{er} janvier 2015, l'avocat devait adresser, à Paris, à la Préfecture de Police et à la Mairie de Paris, une demande de dérogation, en principe avant le 27 septembre 2015, sous la forme d'un agenda d'accessibilité programmée (AD'AP), d'une durée de trois ans maximum, sur formulaire CERFA n°13824*03, comprenant :

- le descriptif du bâtiment,
- la demande d'autorisation de travaux avec les éventuelles demandes de dérogations aux règles d'accessibilité,
- le phasage des travaux sur chacune des années et les moyens financiers mobilisés.

Ce délai peut être prorogé, en cas de difficultés techniques ou financières ou de rejet d'un premier AD'AP, « *pour une durée maximale de trois ans* ».

À compter de son approbation par le préfet, ou de l'expiration d'un délai de quatre mois de sa saisine sans réponse de sa part, la durée d'exécution de l'AD'AP ne peut, en principe, excéder trois années, sauf lorsqu'il s'agit d'un établissement susceptible d'accueillir un public excédant un seuil qui sera fixé par décret ou lorsque le propriétaire ou l'exploitant met en accessibilité plusieurs établissements comportant au moins un établissement dépassant ce seuil.

En outre, selon l'article L.111-7-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette durée peut être portée à deux périodes de trois ans, « *en cas de contraintes techniques ou financières particulières* » ou à trois périodes de trois ans à titre exceptionnel, en cas de mise en conformité particulièrement complexe ; la survenance d'un cas de force majeure peut justifier, de surcroît, une prorogation de trois ans renouvelable de la durée d'exécution de l'AD'AP ; de même, des difficultés techniques ou financières graves ou imprévues peuvent entraîner une prorogation du délai d'exécution des travaux d'accessibilité, pour une durée maximale de douze mois à dater de la publication de l'ordonnance du 26 septembre 2014, soit jusqu'au 27 septembre 2015 (cf. article L.111-7-8 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Dans la pratique, pour un immeuble en copropriété existant, la demande de dérogation de l'exécution de l'AD'AP dans le délai de trois ans devrait être automatiquement accordée en ce qui concerne les parties communes.

En ce qui concerne les parties privatives, elle ne le sera qu'en cas :

- de refus de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires d'approuver ces travaux,
- de refus du bailleur de les réaliser, dans ses relations avec son locataire,
- d'impossibilité de réaliser l'accessibilité si l'architecte des Bâtiments de France s'y oppose,
- d'impossibilité financière d'y procéder.

Des dispositions spécifiques concernent la copropriété :

Selon l'article 93 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, « *les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels* », sont approuvés, par assemblée générale du syndicat des copropriétaires, délibérant à la seule majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordonnance du 26 septembre 2014 maintient cette disposition, mais la complète, en matière d'emplacements de parking, en ajoutant à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 un alinéa disposant que le règlement de copropriété de l'immeuble, mentionnant que ces emplacements sont rendus obligatoires, en matière d'accessibilité, doit les faire figurer dans les parties communes de l'immeuble.

Dans la pratique, de nombreuses demandes de dérogation ont été régularisées par les avocats et, généralement, admises, par défaut de réponse de la Préfecture de police et de la Mairie de Paris.

Fait à Paris

Le 3 octobre 2016

Jacques Bouyssou

Jean-François Péricaud