



Claire-Lise Coupinot

Diplômée avocate

François Teppe

Diplômé notaire

L'accessibilité de l'office

Deuxième épisode¹

La loi « handicap » du 11 février 2005, puis la loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014 elle-même complétée par l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, suivie de quatre décrets d'application du mois de novembre 2014 relatifs aux conditions d'accessibilité des personnes handicapées, imposent de mettre aux normes d'accessibilité les établissements recevant du public.

Concrètement cela signifie que, depuis le 1^{er} janvier 2015, les études notariales - qui sont des établissements recevant du public classés en 5^{ème} catégorie - doivent soit être accessibles et en justifier auprès de l'autorité administrative, soit faire l'objet d'un agenda d'accessibilité programmée, soit solliciter des dérogations.

Plusieurs situations peuvent donc être distinguées.

I. Les offices dont les locaux sont déjà accessibles

Pour les offices dont les locaux sont déjà accessibles (ou dans lesquels les travaux de mise en accessibilité en cours pourront être achevés au plus tard le 1^{er} mars 2015), le dernier alinéa de l'article L 111-73-3 du CCH prévoit que « *Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public transmet à l'autorité administrative dans le délai prévu à l'article L. 111-7-6 un document établissant la conformité de cet établissement aux exigences d'accessibilité prévues au présent article dont le contenu est défini par décret. A défaut il soumet à cette autorité un agenda d'accessibilité programmée dans les conditions définies aux articles L. 111-7-5 à L. 111-7-11.* »

1- Cf. précédente étude avant l'ordonnance « *Rendre accessible son étude* » - par C.L. COUPINOT, Cahier du CRIDON n° 61 du 15 juillet 2011.

Le notaire, comme tous les exploitants d'établissement recevant du public, devait donc transmettre au préfet (DDTM) et à la commission d'accessibilité une attestation de conformité aux normes d'accessibilité **avant le 1^{er} mars 2015**, en application de l'article R 111-19-32 du CCH. L'absence de transmission en temps utile de ce document ne devrait pas toutefois générer l'obligation d'élaborer un agenda d'accessibilité programmée si l'étude est accessible, faute de travaux à programmer, mais il conviendra d'en justifier dans les meilleurs délais car à compter du 27 septembre 2015, l'absence de soumission d'un projet d'agenda à l'administration entraînera des sanctions pécuniaires². Nous vous incitons donc à respecter cette formalité, des visites de contrôle étant d'ores et déjà programmées par certaines mairies.

Cette attestation d'accessibilité doit correspondre aux formes générales prévues par l'article R 111-19-33 du CCH qui précise que :

« Pour l'application du dernier alinéa de l'article L. 111-7-3, la conformité d'un établissement recevant du public est appréciée au regard des règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévues à la sous-section 4 de la présente section pour la construction d'un établissement recevant du public ou à la sous-section 5 de la même section applicable aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et en vigueur au 31 décembre 2014.

II.- Le document, prévu par le dernier alinéa de l'article L. 111-7-3, établissant la conformité d'un établissement aux exigences d'accessibilité est dit « attestation d'accessibilité ».

Il précise la dénomination de l'établissement, sa catégorie et son type ainsi que le nom et l'adresse du propriétaire ou de l'exploitant et son numéro SIREN/SIRET ou, à défaut, sa date de naissance.

Il indique les pièces qui établissent la conformité, qui sont jointes, ou, pour les établissements recevant du public de cinquième catégorie, contient une déclaration sur l'honneur de cette conformité.

Un arrêté du ministre chargé de la construction détermine les modalités de présentation de l'attestation. »

Dans l'attente de l'arrêté précisant les modalités de présentation de l'attestation, le ministère de l'Ecologie a publié sur son site internet un modèle type de déclaration sur l'honneur utilisable pour les ERP de 5^{ème} catégorie³. Cette déclaration sur l'honneur sera utilement accompagnée des éléments suivants :

- les éléments administratifs prévus par l'article R111-19-33 du CCH : à savoir la dénomination de l'établissement, sa catégorie et son type ainsi que le nom et l'adresse du propriétaire ou de l'exploitant et son numéro SIREN/SIRET ou, à défaut, sa date de naissance.
- les pièces qui établissent la conformité de l'ERP (attestation de conformité d'un contrôleur technique agréé ou d'un architecte, spécialement délivrée par ces organismes ou à l'occasion de travaux soumis à permis de construire après le 1^{er} janvier 2007, arrêté municipal d'ouverture de l'ERP accordé sur la base de la conformité aux règles d'accessibilité, procès-verbal du groupe de visite de la CCDSA par exemple).

Pour être accessibles, s'agissant d'un ERP de cinquième catégorie situé dans un cadre bâti existant, l'étude devra, conformément à l'article R. 111-19-8 satisfaire aux obligations suivantes :

« a) Une partie du bâtiment ou de l'installation assure l'accessibilité des personnes handicapées, quel que soit leur handicap, à l'ensemble des prestations en vue desquelles l'établissement ou l'installation est conçu. Toutefois, une partie des prestations peut être fournie par des mesures de substitution.

2- Article L. 111-7-10 du CCH voir développements ci-après.

3- [http://www.developpement-durable.
gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-mo-
deles-types.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-mo-
deles-types.html)

La partie considérée du bâtiment doit être la plus proche possible de l'entrée principale ou d'une des entrées principales et doit être desservie par un cheminement usuel ; (...) »

Un Arrêté du 8 décembre 2014 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public

On notera avec intérêt qu'aux termes de l'article 1 de cet arrêté, « *les dispositions des articles 5 à 19 concernant les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour, les espaces de manœuvre de porte et l'espace d'usage devant les équipements ne s'appliquent pas :*

- *pour les étages ou niveaux non accessibles aux personnes circulant en fauteuil roulant ;*
- *dès lors que l'accès au bâtiment ne permet pas à une personne en fauteuil roulant de le franchir. Cette impossibilité d'accès au bâtiment est avérée notamment si l'espace entre le bord de la chaussée et l'entrée de l'établissement présente à la fois une largeur de trottoir inférieure ou égale à 2,8 m, une pente longitudinale de trottoir supérieure ou égale à 5 % et une différence de niveaux d'une hauteur supérieure à 17 cm entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment. »*

Il apparait donc qu'une étude peut satisfaire aux normes d'accessibilité sans être réellement accessible aux personnes en fauteuil roulant... à condition toutefois de respecter les autres normes (handicap visuel, auditif etc.).

Les caractéristiques techniques des locaux considérés comme conformes aux normes sont consultables sur le site internet suivant : <http://www.accessibilite-batiment.fr>. Des guides et outils d'auto diagnostics sont également à disposition sur le site du ministère de l'Ecologie⁴.

II. Les offices dont les locaux ne sont pas accessibles

Pour les offices qui ne sont pas accessibles, il y a lieu de préparer un agenda d'accessibilité programmée avant le 27 septembre 2015 (articles L 111-7-5 à L 111-7-11 du CCH).

En effet, le 1^{er} janvier 2015 était la date limite pour rendre accessibles vos études mais l'ordonnance du 26 septembre 2014 a aménagé cette obligation en accordant une prorogation aux ERP qui s'engageaient à réaliser des travaux de mise en conformité dans un dans un délai déterminé (jusqu'à 3 ans, sauf cas très particuliers) et à les financer.

L'agenda d'accessibilité programmé (Ad'AP)

Aux termes de l'article L.111-7-5 du CCH, l'agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

Le contenu de l'agenda d'accessibilité programmée a été fixé par le décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014 et plus précisément aux termes du nouvel article D. 111-19-34 du CCH, le dossier comprendra en résumé :

- le descriptif du bâtiment,
- la liste des dérogations,

4- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Accessibilite-des-commerces.html> ; <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Outil-d-audit-diagnostic-du-niveau-d.html>

- le phasage des travaux par période en les spécifiant par année pour la 1^{ère} période et en précisant tout particulièrement ceux réalisés la 1^{ère} année,
- les moyens financiers mobilisés.

Il résulte de l'article L.111-7-6 du CCH que le projet d'agenda d'accessibilité programmée doit être déposé au plus tard le 27 septembre 2015 en mairie et dans de rares exceptions en préfecture.

Ce délai pourra être prorogé pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés techniques ou financières liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux l'imposeront ou en cas de rejet d'un premier agenda.

L'article R. 111-19-36 du CCH issu du décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014 dispose que le délai d'instruction de la demande d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée est de quatre mois à compter de la date de réception du dossier complet ou des pièces qui le complètent.

Lorsque le dossier est incomplet, l'autorité à laquelle il est adressé indique, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande, les pièces manquantes et le délai imparti pour les produire, qui ne peut être supérieur à un mois.

Par application de l'article L.111-7-7 du CCH, sauf exception tenant notamment à la taille importante de l'établissement, la durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée ne peut excéder trois ans à compter de son approbation.

En cas de contraintes techniques ou financières particulières, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur deux périodes de trois ans maximum. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision expresse et motivée du Préfet.

Le ministère de l'Ecologie présente sous forme de fiches synthétiques la démarche à suivre pour établir un agenda d'accessibilité programmé, une de ses fiches est consacrée aux ERP de 5^{ème} catégorie⁵. On peut également retrouver sur le site les formulaires Cerfa de demande d'Ad'AP. Pour les Ad'AP portant sur un seul ERP et sur 1, 2 ou 3 années : formulaire [Cerfa n°13824*03](#) pour les travaux non soumis à permis de construire, formulaire [Cerfa «Dossier spécifique»](#) pour les travaux soumis à permis de construire.

Suivi de l'exécution des Ad'AP

Le décret n°2014-1327 du 5 novembre 2014 est venu préciser les modalités de suivi de l'exécution des agendas d'accessibilité programmée, les modalités d'attestation de l'achèvement des travaux et les conditions de transmission de cette attestation à l'autorité administrative.

L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée le 27 septembre prochain donnera lieu à une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € pour les ERP d'une capacité d'accueil inférieure à un seuil qui sera fixé par décret et de 5 000 € au-delà. La durée du dépassement sera déduite du délai de mise en œuvre de l'agenda d'accessibilité.

La sanction pécuniaire qui est une sanction administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi de mise en œuvre de l'agenda d'accessibilité, comme la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente donnera lieu également à une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public sera inférieur à un seuil fixé par décret et de 2 500 € dans les autres cas (article L. 111-7-10 du CCH).

5- http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/2_Fiche_Pratique_Accessibilite_Etablissements_5eme.pdf

L'article L. 111-7-11 du CCH organise une procédure de constat de carence à l'initiative de l'administration, en l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, en cas de retard important dans l'exécution des engagements ou lorsqu'au terme de l'échéancier de programmation des travaux les engagements de travaux n'auront pas été tenus.

La carence du maître d'ouvrage est prononcée par un arrêté motivé qui précise, selon les manquements relevés, la mesure retenue par l'autorité administrative :

1° En l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, l'abrogation de la décision approuvant l'agenda d'accessibilité programmée ainsi que le signalement au procureur de la République ;

2° En cas de retard important dans l'exécution des engagements pour la ou les périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, l'arrêté de carence prévoira la constitution d'une provision comptable correspondant au montant des travaux non réalisés, une mise en demeure du maître d'ouvrage de terminer les travaux dans le cadre d'un nouvel échéancier de travaux ne pouvant excéder douze mois ainsi que la constitution d'une provision comptable et le même arrêté prévoira une sanction pécuniaire pour non-respect des engagements de l'agenda d'accessibilité programmée.

Précisons toutefois, que la provision comptable ne pourra excéder le montant des travaux non réalisés.

Le montant de la sanction pécuniaire peut être compris entre 5 % et 20 % du montant des travaux restant à réaliser, des règles de plafonnement sont prévues par l'article L 111-7-11 du CCH. Le produit des sanctions pécuniaires prévues sera versé au fonds d'accompagnement de l'accessibilité universelle prévu à l'article L. 111-7-12 du CCH.

III. Les dérogations

Il se peut toutefois que, même dans le cas de l'élaboration d'un agenda d'accessibilité programmée, la mise aux normes de l'étude soit en tout ou partie matériellement impossible pour des raisons techniques, juridiques ou économiques.

Dans ce cas, l'article L 111-7-3 du CCH prévoit des dérogations qui peuvent s'appliquer aux offices existants au 1^{er} janvier 2015 : *« Les établissements recevant du public dans un cadre bâti existant devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de 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. Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part. Ces décrets précisent également les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité*

dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

L'article R. 111-19-10 du CCH indique dans quelles conditions le représentant de l'Etat dans le département peut accorder des dérogations aux règles d'accessibilité prévues pour les ERP situés ou créés dans un cadre bâti existant :

« 1° En cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations ou en raison de difficultés liées à ses caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés ;

2° En cas de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural dès lors que les travaux doivent être exécutés :

- a) A l'extérieur et, le cas échéant, à l'intérieur d'un établissement recevant du public classé au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-1 du code du patrimoine ou inscrit en application de l'article L. 621-25 du même code ou sur un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ou dont la modification est soumise à des conditions spéciales en application du b de cet article L. 313-1, ou sur un bâtiment identifié en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du même code ;
- b) Sur un établissement recevant du public situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine au sens de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ou dans un secteur sauvegardé, lorsque ces travaux sont de nature à porter atteinte à la qualité de ces espaces protégés ;

3° Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part, notamment :

- a) Lorsque le coût ou la nature des travaux d'accessibilité sont tels qu'ils s'avèrent impossibles à financer ou qu'ils ont un impact négatif critique sur la viabilité économique de l'établissement et que l'existence de cette impossibilité ou de ces difficultés est établie notamment par le dépassement de seuils fixés par arrêté ;
- b) Lorsqu'une rupture de la chaîne de déplacement au sein de l'emprise de l'établissement rend inutile la mise en œuvre, en aval de cette rupture, d'une prescription technique d'accessibilité pour le ou les types de handicap déterminés ;

4° Lorsque les copropriétaires d'un bâtiment à usage principal d'habitation existant au 28 septembre 2014 réunis en assemblée générale s'opposent, dans les conditions prévues par l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à la réalisation des travaux de mise en accessibilité d'un établissement recevant du public existant ou créé dans ce bâtiment. Lorsque ce refus est opposé à un établissement recevant du public existant dans ce bâtiment, la dérogation est accordée de plein droit. »

Il devrait donc être possible pour de nombreuses études de bénéficier de telles dérogations.

Les modalités de ces dérogations (qui ne sont pas nouvelles) ont déjà été précisées dans une circulaire du 30 novembre 2007⁶. En 2012, les secteurs de l'hôtellerie-restauration et du commerce d'une part et les associations de personnes handicapées d'autre part ont examiné ensemble, avec l'appui du ministère du Développement Durable (Délégation ministérielle à l'accessibilité et Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) les différents cas de dérogation aux normes d'accessibilité. Ces échanges sont rassemblés dans une collection intitulée «Regards croisés» qui pourra utilement être consultée⁷, notamment en ce qui concerne le 3^{ème} cas de dérogation qui a fait l'objet d'une fiche spécifique « la disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences », accompagnée d'un outil d'analyse financière simplifiée. Ce document insiste sur la nécessité d'étayer solidement la demande par des justificatifs chiffrés. Les lignes directrices ainsi dégagées ont été transmises aux commissions départementales d'accessibilité dont l'avis est sollicité pour accorder les dérogations.

La demande de dérogation devra être transmise au préfet et indiquer les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent, les justifications produites dont la nature sera précisée par un arrêté du ministre chargé de la construction (non encore paru.) Comme indiqué précédemment le préfet devra solliciter l'avis de la commission départementale, avis réputé favorable au bout de deux mois en cas de silence (article R. 111-19-23 du CCH).

A défaut de réponse du préfet dans le délai de trois mois et deux semaines à compter de la date de réception de la demande d'autorisation, la dérogation sera réputée accordée car il s'agit d'un établissement de cinquième catégorie (le silence ne vaut refus que pour les ERP de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie).

Cas particulier de l'immeuble en copropriété

Il apparaît souvent, pour les études situées dans des bâtiments collectifs soumis au régime de la copropriété, que le principal obstacle à la mise aux normes résulte de l'absence d'ascenseur ou de son inadaptation. La difficulté est donc d'assurer l'accessibilité du local lui-même, au travers des parties communes de la copropriété.

En admettant qu'elle soit techniquement réalisable l'installation d'un (nouvel) ascenseur ou d'un plan incliné dans les parties communes de la copropriété ne peut pas être imposée au syndicat des copropriétaires.

Certes, s'agissant de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, la décision d'intervenir sur les parties communes pourra être prise à la simple majorité de l'article 24 mais uniquement si ces travaux « *n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels* » ni bien évidemment la destination de l'immeuble. En cas d'atteinte à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipement essentiels la décision devra être prise à la majorité de l'article 30 (s'agissant de travaux d'amélioration) voire à l'unanimité si l'on considère que les travaux, transformant la cage d'escalier, portent atteinte à la destination de l'immeuble.

Cette décision peut être prise à l'initiative du syndicat et les travaux seront alors une charge de l'ensemble des copropriétaires ou, plus vraisemblablement à la demande du copropriétaire concerné, les travaux pouvant alors rester à sa charge exclusive ce qui permet d'obtenir plus aisément l'accord des autres copropriétaires mais fait peser sur le notaire le financement d'un élément d'équipement qui profitera à tous et dont le poids financier est considérable.

6- Circulaire 30 nov. 2007 relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation, METL 2007/23 25 déc. 2007.

7- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Accessibilite-et-derogations-des.html>

Rien ne permet d'imposer au syndicat des copropriétaires de réaliser des travaux d'accessibilité dans les parties communes à la charge du syndicat. C'est pourquoi le refus de l'assemblée générale de copropriété autorise le notaire à solliciter une dérogation à ses obligations d'accessibilité si le local est situé dans une copropriété à destination principale d'habitation.

Face au refus des copropriétaires la dérogation au titre du 4° de l'article R.111-19-10 du CCH est de plein droit et elle devrait logiquement entraîner une dérogation au titre du 3°b) du même article (rupture de la chaîne de déplacement : l'absence d'ascenseur rendant inutile la mise aux normes de l'intérieur de l'étude en ce qui concerne le passage de fauteuil roulant par exemple).

En revanche le notaire restera tenu de réaliser les aménagements concernant d'autres types de handicap (mal voyant par exemple) compatibles avec les contraintes de la copropriété.

IV. La création de nouvelles études

En ce qui concerne la création de nouveaux établissements recevant du public, leur ouverture est soumise à une autorisation, conformément à l'article L. 111-8-3 du CCH aux termes duquel « *L'ouverture d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité administrative après contrôle du respect des dispositions de l'article L. 111-7* » c'est-à-dire que ces ERP « *doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11* ».

Une question se pose dès lors, les notaires peuvent-ils installer leurs études dans un bâtiment ancien ne répondant pas aux critères de l'accessibilité ?

S'il n'est plus possible de construire des immeubles destinés à abriter des établissements recevant du public ne respectant pas les critères d'accessibilité, nous avons vu que des règles particulières ont été instaurées pour les établissements publics situés dans un bâtiment existant, permettant à ces derniers de déroger en tout ou partie aux obligations légales en la matière (article L 111-7-3 du CCH). Mais ces dérogations sont-elles susceptibles de bénéficier à un établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie nouvellement créé dans un bâtiment ancien ?

Autrement dit, est-il possible pour un notaire de s'installer dans un immeuble et d'ouvrir un établissement recevant du public dans un bâtiment existant dont les caractéristiques rendent impossible (ou très délicat) le respect des obligations d'accessibilité et de se prévaloir des mêmes dispositions que les établissements recevant du public déjà en activité au 1^{er} janvier 2015 ?

La réponse devrait être positive.

En effet le Décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public prévoit, premièrement, l'introduction d'une réglementation spécifique applicable pour la mise en accessibilité des **ERP situés dans un cadre bâti existant** et des installations ouvertes au public existantes ainsi que lors de la réalisation de travaux dans ces établissements et dans ces installations. C'est également les ERP situés dans un cadre bâti existant qui sont visés par l'article L 111-7-3.

Ce n'est donc plus la notion d'ERP existant qui est prise en compte par la réglementation mais celle d'ERP situé dans un cadre bâti existant et l'article R. 111-19-7 nouveau, situé dans une sous-section V intitulée « Dispositions applicables aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et aux installations ouvertes au public existantes » précise que « -I.- La présente sous-section est applicable **aux établissements recevant du public existants ou créés dans un cadre bâti existant** et aux installations ouvertes au public existantes. »

Par ailleurs il n'existe pas de dispositions expresses interdisant l'installation d'un ERP dans un bâti existant inaccessible.

Les dispositions relatives aux ERP situés dans un bâti existant s'appliquent donc à la création d'une étude ou au déplacement d'un office notarial. Cependant seules des dérogations liées à une impossibilité matérielle ou au refus des copropriétaires devraient pouvoir être obtenues. En effet s'agissant d'un établissement à créer il sera difficile au notaire de prétendre bénéficier de la dérogation au titre du 3^oa (coût impossible à financer ou ayant un impact négatif sur la rentabilité économique de son établissement) puisque celui-ci n'existe pas encore.

Reste que la commission départementale d'accessibilité et le préfet pourraient être réticents à accorder des dérogations à des professionnels qui font le choix délibéré de s'installer dans un immeuble difficilement accessible, sauf circonstances particulières justifiant ce choix.

La prudence conduira donc à s'assurer d'avoir obtenu les dérogations nécessaires avant d'envisager l'installation dans un bâtiment ancien.