

L'ACCESSIBILITÉ DES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Les faits

Les établissements recevant du public (ERP) ont l'obligation d'assurer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap avant le 1^{er} janvier 2015. (Loi du 11/02/2005, Arrêtés des 01/03//2006 et 22/03/2007, Circulaire du 30/11/2007, Décret du 30/04/2009).

Pour l'application de la loi, les ERP font l'objet d'un double classement en types (selon l'activité) et en catégories (selon l'effectif des personnes reçues.) Les quatre premières catégories devaient faire un diagnostic d'accessibilité aux handicapés avant le 1^{er} janvier 2011. La 5^e catégorie regroupant tous les petits commerces n'était pas concernée par cette obligation. En revanche, tous les établissements devront se mettre en conformité avant le 1^{er} janvier 2015. Des dérogations très limitées pourront être accordées après avis de la Commission départementale de Sécurité, essentiellement pour des raisons techniques.

Les nouvelles dispositions à respecter concernent l'extérieur de l'établissement (stationnement, obstacles sur le trottoir, rampes d'accès, largeur de portes) et l'intérieur (allées, ascenseurs, escaliers, cabines d'essayage, sanitaires, comptoirs...). Les petits commerces pourront aménager une partie seulement de leurs locaux afin d'être accessibles à tous.

Quels sont les risques encourus en cas de violation des dispositions applicables ? Il existe une procédure de dépôt de plainte pour obstacle à la libre circulation des personnes à mobilité réduite. La loi prévoit des amendes, fermetures et cessations d'activités pour non-conformité à l'égard des contrevenants.

A qui incombe la charge des travaux de mise en conformité ? La répartition des travaux entre bailleur et locataire d'un local commercial est régie par les dispositions du Code civil. Ainsi, le bailleur est obligé d'entretenir le bien en état de servir à



l'usage pour lequel il a été loué. Le locataire est quant à lui tenu, sauf clause contraire, des seules réparations locatives. L'exécution des travaux imposés par l'administration est de l'essence de l'obligation de délivrance du bailleur prévu. Autrement dit, le bailleur doit en supporter le coût, qu'il s'agisse de travaux initiaux ou de travaux imposés en cours de bail.

Au final, que vous soyez propriétaire de murs, locataire ou repreneur d'un fonds de commerce, vous devez être vigilants, faire identifier et chiffrer les travaux à réaliser avant 2015. En cas d'achat, vente ou cession, il faudra prendre en compte les contraintes et coûts des travaux. N'hésitez pas à consulter un professionnel, notamment un Avocat. ■

Coûts des travaux à la charge du bailleur : des conditions de forme à respecter

Pour que le bailleur assume effectivement le coût des travaux, d'importantes conditions de forme sont exigées : l'exploitant doit non seulement en aviser le bailleur mais également, si ce dernier refuse ou reste inactif, le mettre en demeure de réaliser ces travaux. A défaut, le locataire doit demander au juge l'autorisation de réaliser les travaux de mise en conformité pour le compte ultérieur du bailleur.

La répartition de la charge des travaux n'est pas d'ordre public : cela signifie que le bailleur et le locataire peuvent valablement y déroger par des conventions particulières, à condition qu'elles n'aient pas pour effet de transférer l'ensemble des obligations du bailleur sur le locataire. Ce dernier aura alors intérêt à se rapprocher du propriétaire pour négocier d'éventuelles réductions de loyers, indemnités, ou partages du coût des travaux de mise aux normes. In fine, les aménagements et travaux profiteront effectivement au propriétaire.

La clause aux termes de laquelle le bailleur transfère au locataire l'obligation de mise en conformité doit être *particulièrement explicite* : en règle générale, les tribunaux rejettent les clauses du bail rédigées en termes trop généraux. Si la clause est ambiguë, elle sera interprétée en faveur du locataire.