

Question : En cas de travaux d'entretien ou de modification d'un système quelconque de filtrage d'entrée dans un immeuble d'habitation, est-on contraint de mettre le système en conformité avec les nouvelles exigences réglementaires ? En cas de travaux sur l'interphone d'un immeuble d'habitation, doit-on systématiquement le remplacer par un visiophone ?

1 Extraits réglementaires

Décret du 17 mai

« Sous-section 3

« Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

« Art. R. 111-18-8. - Les travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif existant, au sens de l'article R. 111-18, et les travaux de création de logements dans un bâtiment existant par changement de destination sont soumis aux dispositions suivantes :

« a) Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;

« b) Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 et les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux de logement doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2 ;

« c) **Les modifications**, hors travaux d'entretien, **apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité, dont la liste est définie par arrêté du ministre chargé de la construction, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 relatives à ces circulations, locaux et équipements.** Cet arrêté définit les adaptations mineures qui peuvent être apportées aux caractéristiques de ces éléments et équipements lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent ;

« d) Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.

ET

Arrêté du 26 février 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination

Article 3

Les travaux d'entretien considérés pour l'application des c et d de l'article R. 111-18-8 sont les travaux d'entretien, de réparation et de maintenance qui ont pour but de préserver ou de recouvrer l'état initial d'un composant du bâtiment ou d'un équipement et d'assurer sa pérennité.

Article 4

Les circulations communes considérées pour l'application du c de l'article R. 111-18-8 sont les circulations horizontales et verticales, intérieures et extérieures, situées dans les parties communes.

Les équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité considérés pour l'application du c de l'article R. 111-18-8 sont tous les équipements disposés dans les circulations communes et dans les locaux collectifs qui sont susceptibles d'être utilisés par les habitants ou les visiteurs, et notamment les dispositifs d'accès, les portes, les boîtes aux lettres, les mains courantes d'escalier, les panneaux d'information, les dispositifs d'éclairage et les éléments de signalétique. Les modifications apportées aux circulations communes, locaux collectifs et équipements doivent respecter les dispositions fixées par les articles 2 à 10 de l'arrêté du 1er août 2006 susvisé.

2 Explication de texte ou reformulation

(...) Les équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité considérés (...) sont : (...) notamment les dispositifs d'accès (...). Le dispositif d'accès (Le visiophone) est donc un équipement jouant un rôle en matière d'accessibilité :

(...)et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité, (...) (...) hors travaux d'entretien : (...) travaux qui ont pour but de préserver ou recouvrer l'état initial d'un composant du bâtiment ou d'un équipement (...).

Donc, dès lors que la seule action de préserver ou recouvrer l'état initial d'un équipement en changeant un composant et qu'il est nécessaire de changer l'équipement dans son entier, il est question de « modifier » l'équipement, ce qui oblige à le remplacer par un équipement adapté aux nouvelles exigences : (...) **doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 relatives à ces (...) équipements (...).**

Les travaux de réparation (suite à dégradation), de maintenance (panne) d'appareils tels que les interphones, les travaux qui ont pour but de préserver ou de recouvrer l'état initial de fonctionnement de ces appareils entrent dans ce que l'on peut qualifier de travaux d'entretien qui n'ont pas pour effet d'obliger le propriétaire à remplacer ce matériel par des appareillages permettant de répondre aux obligations réglementaires définies par l'article R111-18-1 et son arrêté d'application, à savoir mise en place d'un visiophone.

Par contre dès lors que le matériel existant doit être remplacé (pièces détachées inexistantes par exemple) ou que la copropriété décide de la mise en place d'un système de filtrage, celui ci doit offrir la fonction de visiophonie (art4 II 2° de l'arrêté du 1er août 2006).

Remarquons par ailleurs que l'arrêté pris en application du R111-18-8 c) (dit "d'atténuations") du 26 février ne prévoit aucune atténuation à ce niveau. Il faut donc en déduire que lors de travaux sur un bâtiment existant hors entretien tel que l'on vient de le définir, l'article R111-18-8 c) renvoie à l'article R111-18-1 donc à l'application des règles du neuf sans aucune atténuation sur ces appareillages. Il faut donc mettre en place la visiophonie.

Commentaires rédigés par Nadia Sahmi avec Cyril Goutte (DDE de Roanne) et validés par le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement

La question que l'on peut légitimement se poser est de savoir s'il faut offrir la prestation "visiophonie" dans chaque logement d'une copropriété. En effet l'article 4 de l'arrêté du 1^{er} août 2006 impose qu'en cas d'interphonie, les occupants doivent pouvoir visualiser les visiteurs... mais ils peuvent les visualiser de différentes manières :

soit un écran est spécifiquement installé dans le logement, **écran qui de part sa taille réduite et sa monochromie**, pourrait être inadapté à bon nombres de déficients visuels, Partant d'une part de cette obligation de donner la possibilité de visualisation des visiteurs et d'autre part de la précaution à prendre quant au matériel de réception à mettre en place, il convient d'imposer la mise en place de la visiophonie en amenant le câblage dans chaque logement, charge à chaque occupant de prévoir le raccordement.