

VENTES IMMOBILIÈRES

Audit énergétique en cas de vente immobilière

(loi : art. 158, I, 2°, VII, VIII et X / CCH : L.126-28, L.126-28-1 [nouveau] et L.271-4)

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat avait prévu, à compter du 1^{er} juillet 2021, que le DPE, réalisé lors de la vente ou de la mise en location d'un logement ayant une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, devait comprendre un audit énergétique présentant notamment un projet de travaux permettant d'atteindre un meilleur seuil de performance énergétique, ainsi qu'un ordre de grandeur des coûts associés à ces travaux (CCH : L.126-28).

Dans un souci de simplification, la présente loi prévoit un recentrage des biens concernés par cette obligation.

La réalisation d'un audit énergétique est obligatoire pour :

- Les maisons individuelles ou les immeubles non soumis au statut de la copropriété ;
- Appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G (au sens du CCH : L.173-1-1) ;
- Lors de la mise en vente de tout ou partie de ces bâtiments.

La mise en location de l'un de ces logements n'est donc plus concernée par la réalisation d'un audit énergétique.

L'audit énergétique, dont le contenu sera défini par arrêté (à paraître), devra notamment comporter :

- Des propositions de travaux présentant un parcours cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante (au sens du CCH : L.111-1, 17° bis). La première étape doit permettre au minimum d'atteindre la classe E (au sens du CCH : L.173-1-1). Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le Code du patrimoine et présentant un coût non disproportionné par rapport à la valeur du bien ;
- À titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie ;
- Des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux ;
- Les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le professionnel chargé de sa réalisation ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui. Son niveau de compétence et de qualification, ainsi que l'étendue de sa mission et de sa responsabilité seront précisés par décret (à paraître) pris sur le rapport du ministre chargé de la construction.

En France métropolitaine, cette obligation entre en vigueur :

- Le 1^{er} janvier 2022 pour les logements appartenant à la classe F ou G ;
- Le 1^{er} janvier 2025, pour les logements appartenant à la classe E ;
- Le 1^{er} janvier 2034, pour les logements appartenant à la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, la réalisation de l'audit énergétique est obligatoire :

- Le 1^{er} juillet 2024, pour les logements appartenant à la classe F ou G ;
- Le 1^{er} janvier 2028, pour les logements appartenant à la classe E ;
- Le 1^{er} janvier 2034, pour les logements appartenant à la classe D.

Afin de dresser le bilan de l'obligation de réaliser un audit énergétique, le Gouvernement est tenu de remettre au Parlement un rapport :

- Avant le 1^{er} janvier 2024, appréciant les modalités de mise en œuvre de l'extension de l'obligation d'audit aux logements qui appartiennent à la classe E à partir du 1^{er} janvier 2025 ;
- Avant le 1^{er} juillet 2027, appréciant les modalités de mise en œuvre de l'extension de l'obligation d'audit aux logements qui appartiennent à la classe D à partir du 1^{er} janvier 2034.

Dossier de diagnostic technique et information des acquéreurs

(loi : art. 148, I, 10° / CCH : L.271-4)

Un Dossier de diagnostic technique (DDT), fourni par le vendeur, doit être annexé à la promesse ou à défaut à l'acte authentique portant sur la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Afin de renforcer les informations transmises à l'acquéreur et de mettre en cohérence son contenu avec les nouvelles obligations pesant sur certains vendeurs, le DDT est complété.

Il devra donc comprendre :

- Lorsque le bien vendu est soumis à cette obligation, l'audit énergétique réalisé par le vendeur (cf. audit énergétique en cas de vente immobilière) ;
- Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère (C. env. : L.222-4), un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet du département.

L'audit énergétique devra également être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite du bien, par tout moyen (y compris par voie électronique).

Adaptation du contenu de l'état des risques

(loi : art. 236 / C. env. : L.125-5 / CCH : L.271-4 / loi du 6.7.89 : art. 3-3)

Dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, un document doit être remis à l'acquéreur ou au locataire l'informant de l'existence de ces risques lors de la signature de la promesse de vente ou du contrat de location.

La liste des zones concernées par la remise de cet « état des risques » est complétée. Ce document doit désormais être transmis lorsque le bien est soumis à un plan de prévention des risques miniers ou situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte. De plus, l'état des risques est complété par les informations relatives à d'éventuels sinistres dont l'immeuble a fait l'objet et ayant donné lieu au versement d'une indemnité pendant la période où le vendeur a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé. Auparavant, cette information figurait dans un écrit à part.

Afin d'améliorer l'information transmise à l'acquéreur et au locataire, les conditions dans lesquelles l'état des risques doit leur être remis sont précisées et renforcées. Désormais, toute annonce portant sur la vente ou la location d'un bien devant faire l'objet d'un état des risques doit comprendre une mention précisant le moyen d'accéder aux informations qu'il contient. De plus, l'état des risques devra être remis au candidat acquéreur ou locataire lors de la première visite du bien. Il devra toujours être annexé à la promesse de vente dans le cadre du dossier de diagnostic technique (ou à défaut à l'acte authentique) ou au bail.

Pour un immeuble non bâti, l'état des risques est également annexé à la promesse ou à défaut, à l'acte authentique de vente. Dans le cadre d'une VEFA, il est annexé au contrat préliminaire ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Si l'état des risques n'est pas remis lors de la promesse ou du contrat préliminaire, le point de départ du délai de rétractation de dix jours est reporté au lendemain de sa communication à l'acquéreur avec le même formalisme que la notification de l'acte.

Les dispositions du CCH (L.271-4) et de la loi du 6 juillet 1989 (art. 3-3) sont adaptées pour prendre en compte ces modifications.

Enfin, la présente loi permet désormais au locataire, si l'état des risques n'est pas joint au bail, de poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'ensemble de ces dispositions est applicable à compter de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'État pris pour son application, et au plus tard le 1er janvier 2023.

Annonces immobilières : informations relatives aux émissions de gaz à effet de serre et sanctions

(loi : art. 153 et 154 / CCH : L.126-33)

Le contenu des annonces publiées lors de la mise en vente ou en location d'un bien immobilier est complété afin de mentionner, outre le classement du bien au regard de sa performance énergétique, son classement au regard de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

En cas de manquement au respect de cette obligation d'information, seuls les professionnels pouvaient jusqu'à présent faire l'objet de sanctions.

Constatant que les annonces publiées directement par des particuliers sont majoritaires, les non-professionnels pourront dorénavant faire l'objet d'une amende après l'envoi d'une mise en demeure par l'autorité administrative.

Cette mesure a pour objectif de favoriser l'affichage des informations relatives au DPE et d'uniformiser les pratiques entre professionnels et particuliers.

Vente d'un lot de copropriété

(loi : art. 171, 3° / CCH : L.721-2 / loi du 10.7.65 : art. 14-2-1, III)

Lors de la vente d'un lot de copropriété, un certain nombre de documents doivent être remis à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de la promesse de vente (CCH : L.721-2). La liste de ces documents est complétée : le PPT ou à défaut le projet de PPT, s'il a été élaboré, lui sera également remis.