

SOURCE C.COUSSE SHERWOOD TRAINING QUALIXPERT

GRENELLE II

Voici comment on résume et on vous mâche le boulot sur un document de 114 pages...

Le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (MEEDDAT) a rendu public le texte du projet de Loi de transition environnementale dit : GRENELLE II.

Ce texte prévoit, à l'Article 1er du Chapitre 1er, « Amélioration de la performance énergétique des bâtiments », diverses modifications du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour notre activité, voici, pour chaque article du CCH concerné et, en caractères gras et en rouge, les modifications apportées :

- Article L 134-1

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il est établi par une personne répondant aux conditions de l'Article L 271-6. Sa durée de validité est fixée par décret.

- Article L 134-3

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux Articles L 271-4 à L 271-6.

Article L 134-3-1 (nouveau)

I - En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti à l'exception des baux ruraux, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion.

II – Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

- Article L 134-4-1 (nouveau)

Un diagnostic de performance énergétique doit être réalisé pour les bâtiments équipés d'un dispositif commun de chauffage, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi n° du..... de transition environnementale.

- Article L 134-4-2 (nouveau)

Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à un organisme désigné par l'Etat, selon les modalités définies par décret.

- Article L 271-4-1 (nouveau)

Lorsque tout ou partie d'un immeuble bâti est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le dossier de diagnostic technique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

- Article L 271- 6

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L 134-3-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un salarié de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions visées au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Rappel de l'Article L 134- 4 :

Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 datant de moins de dix ans.

- Article L 125- 5 du Code de l'Environnement

.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II -En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux visés aux articles L 145-1 et L 145-2 du code du commerce. Un décret définit les conditions d'application de cet alinéa.

III.-Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.-En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Prenez le temps de lire...ces textes susciteront inévitablement questions et commentaires.

A première lecture, le nouvel article L 271-4-1 semble très intéressant dans la mesure où il rendrait tous les diagnostics du D.D.T. obligatoires à la location.

Humour : je tiens à remercier tous les lecteurs qui m'encouragent vivement à continuer et qui se forment et se certifient ailleurs !! Je ne leurs en veux pas mais bon c'est rigolo...cela dit il parait qu'on peut vivre d'amour et d'eau fraîche !!