

# Transparence

N°13 - JUIN-JUILLET 2006

La lettre du réseau Agenda

## NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

### ETAT DES RISQUES, OBLIGATOIRE !

L'état des risques naturels et technologiques est obligatoire, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, pour toute transaction immobilière. Ce document a pour objectif de signaler à l'acheteur ou au locataire de tout bien immobilier (bâti et non bâti) les risques naturels ou technologiques qui menacent le bien vendu ou loué. L'acquéreur/locataire doit ainsi connaître les servitudes qui s'imposent au bien qu'il va occuper, les sinistres ayant donné lieu à une indemnisation consécutive à une catastrophe naturelle ou technologique reconnue comme telle. L'obligation concerne tous les immeubles situés dans une zone concernée par un plan de prévention (PPR) naturel ou technologique, prescrit ou approuvé, et/ou un risque sismique. Cette obligation résulte de la loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, modifiant le Code de l'environnement (art L 125-5 et R 125-26).

#### POUR QUELS TYPES D'ACTES ET DE CONTRATS ?

**Sont concernés :** ► les promesses unilatérales de vente ou d'achat, ► les contrats de vente, ► les contrats écrits de location de biens immobiliers, bâtis ou non, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif « 3, 6, 9 ans », ► les locations saisonnières ou de vacances, ► les locations meublées, ► les contrats de vente en futur état d'achèvement (VEFA), ► les cessions gratuites, les donations, les partages successoraux, etc.

**Ne sont pas concernés :** ► les contrats de construction de maisons individuelles sans fourniture de terrain, ► les contrats de séjour avec service (hôtel, logement foyer, maison de retraite), ► les ventes dans le cadre de procédures judiciaires, ► les transferts de propriété réalisés dans le cadre de procédures de préemption ou d'expropriation.

#### QUEL DÉLAI DE VALIDITÉ ?

L'état des risques signé est valable 6 mois. Si un délai plus long s'écoule entre la promesse et la vente effective, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente.

#### CONCRÈTEMENT...

Pour toute transaction immobilière, chaque vendeur ou bailleur d'un bien bâti ou non bâti devra annexer un « état des risques » à la promesse de vente et à l'acte de vente, et dans le cas des locations, à tout contrat écrit de location. Les documents à joindre sont les suivants :

► Un « état des risques naturels et technologiques » se référant aux informations du document communal d'information (DCI) consultable en préfecture, sous-préfecture ou mairie du lieu où se trouve le bien.

► la cartographie permettant de localiser l'immeuble au regard des risques ainsi que la note de présentation de ce plan, dans le cas d'un plan de prévention approuvé.

► Les documents d'information permettant une délimitation et une qualification des risques dans le cas d'un plan de prévention prescrit.

► Une information écrite précisant les sinistres sur le bien ayant donné lieu à une indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où le vendeur (ou le bailleur) a été propriétaire ou dont il aurait été lui-même informé par écrit lors de la précédente transaction.

Le non-respect de ces deux obligations d'information (information manquante, erronée ou incomplète) par le vendeur ou le bailleur peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix. ■

**DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2006, TOUTES LES VENTES ET LOCATIONS SONT CONCERNÉES.**

#### CE QU'IL FAUT SAVOIR

► L'état des risques n'est pas à proprement parler un diagnostic... mais il peut être réalisé avec l'aide des diagnostiqueurs. En particulier dans toutes les préfectures (deux sur trois, semble-t-il), où la recherche des informations s'avère difficile. ► Les diagnostiqueurs du réseau Agenda qui ont suivi une formation à l'étude des risques naturels et technologiques sont couverts par une assurance responsabilité civile pour cette activité. ► D'ores et déjà, certains ERNT réalisés à partir d'informations imprudemment recueillies sur le site PRIM.NET sont non conformes, malgré la mise en garde figurant sur le site : « Les informations sur les PPR de cette page ne peuvent servir de base pour la mise en place de l'information aux acquéreurs et locataires. Seuls les arrêtés préfectoraux, publiés sur les sites des préfectures, offrent la garantie d'exhaustivité nécessaire. » ► D'autres ont été remplis eu égard aux informations de la commune sans se préoccuper de situer le bien immobilier par rapport au périmètre du plan de prévention. C'est sans doute la raison pour laquelle de nombreux notaires souhaitent que les informations soient recueillies par des professionnels, compte tenu des conséquences induites par le non-respect des dispositions réglementaires.

#### EDITO

#### AU SECOURS, UN NOUVEAU DIAGNOSTIC ?

Les diagnostics obligatoires vont bientôt compter un nouveau venu : le diagnostic performance énergétique (DPE), qui devrait être obligatoire à la rentrée pour toute vente de bien, en attendant de l'être, un an plus tard, pour les locations. Un diagnostic de plus ? Une obligation qui va compliquer la transaction (le DPE peut aboutir à la préconisation de travaux) et alourdir les actes de cession ?

Non, bien au contraire, une chance de renforcer la confiance entre les professionnels et le client final, meilleur gage de succès des relations d'affaires.

Pour tous les acteurs de l'immobilier, l'enjeu est bien là : en ces temps de prix très élevés, les Français veulent en avoir pour leur argent. N'en doutons pas, comme bien avant pour l'automobile, c'est vers un véritable « carnet de santé » du bâtiment, que, consumérisme aidant, nous nous dirigeons. Autant nous faire, tous à notre mesure, les agents de cette évolution inéluctable. ■

Votre diagnostiqueur immobilier

AGENDA FRANCE  
Tél.: 0 800 397 378



DIAGNOSTIC IMMOBILIER  
1er réseau national d'experts



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

# L'EFFET DE SERRE S'INVITE DANS LA TRANSACTION

**A** compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006, si l'on en croit la loi, mais plus vraisemblablement en septembre ou en octobre, le diagnostic performance énergétique (DPE) doit entrer en vigueur pour toute vente de bien immobilier. Ce même diagnostic deviendra obligatoire pour les locations à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Intégré au futur *Dossier de diagnostic technique*, il sera valable dix ans. Le DPE, transcription d'une directive européenne elle-même issue du protocole de Kyoto, a pour objectif de qualifier par des étiquettes énergie (de A pour «*économe en énergie*» à G pour «*énergivore*»), la performance énergétique du bien vendu ou loué. Trois indices sont ainsi calculés :

- ▶ un indice de consommation énergétique (en kWh par m<sup>2</sup> et par an),
- ▶ un indice d'émission de gaz à effet de serre (en kg de CO<sub>2</sub>),
- ▶ un indice de consommation énergétique annuelle (en euros).

**LES ACQUÉREURS VONT ÊTRE INFORMÉS DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU BIEN QU'ILS CONVOIENT SELON UNE ÉCHELLE ALLANT DE "A" À "G", AVEC PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION.**

Le diagnostic est complété par un volet recommandations et un volet préconisations dans lequel le diagnostiqueur peut émettre des pistes d'amélioration en termes d'isolation, de ventilation, de chauffage et d'énergie utilisée... A la fin de ce diagnostic, un certificat est remis au propriétaire.

En 2005, le réseau Agenda a été associé à la mise au point de ce nouveau diagnostic dans le cadre du projet européen Impact, mené en France par le cabinet d'études Tribu Energie. Le principe consistait, entre autres, à développer les échanges d'expériences entre Etats membres de l'Union européenne.

Quelque 150 DPE ont ainsi été réalisés. L'ensemble du réseau Agenda a d'ores et déjà été formé à toutes les subtilités de ce nouveau diagnostic et n'attend plus que le coup d'envoi officiel pour se lancer sur le terrain. ■

## CE QU'IL FAUT SAVOIR : LE DPE PAR L'EXEMPLE

Voici l'exemple d'une maison de plain pied de 97m<sup>2</sup> construite en 1965 dans l'Yonne et située à 100m d'altitude. Cette habitation indépendante a été construite en pierre de taille sur une dalle de béton coulée sur un vide sanitaire. L'épaisseur des murs est de 40 cm avec un isolant de 10 cm. La hauteur sous plafond est de 2,6 m et les plafonds sous solives en bois ne sont pas isolés. Quant aux combles, ils ne sont pas chauffés. Les menuiseries sont composées de quatre fenêtres en métal avec un simple vitrage et des volets. Les portes sont pleines et non isolées. L'une d'elles est protégée par un sas. Le chauffage utilisé est une chaudière fioul datant de 1965. Un poêle à bois chauffe une pièce

Investissement	5000 euros
Crédits d'impôts	937 euros
Economies d'énergie liés aux travaux	1800 euros par an
Retour sur investissement	2,25 années

de 15m<sup>2</sup> et l'eau chaude sanitaire est produite par un chauffe-eau électrique de plus de 15 ans. Enfin, le système de ventilation est naturel. Suite à la réalisation d'un DPE sur ce bien, il a été établi que la consommation annuelle d'énergie s'élevait à 3470 euros. Voici une liste de recommandations qu'un diagnostiqueur peut proposer, sachant que cette estimation financière de travaux inclut les matériaux et la pose par un professionnel déclaré :

- ▶ Isolation du plafond avec laine minérale en rouleau de 24 cm.
- ▶ Isolation du plancher en polystyrène de 10 cm.
- ▶ Changement du brûleur de la chaudière et mise en place de robinets thermostatiques et d'un programmeur.

## EN BREF

### CERTIFICATION

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, date de la mise en place du dossier de diagnostic technique, les diagnostiqueurs devront, obligatoirement, être certifiés pour l'ensemble des diagnostics obligatoires (amiante, plomb, termites, performance énergétique et sécurité de l'installation gaz). Délivrée par un organisme certificateur (BVQI, Afaq-Acert, Dekra, Ecacert...), à l'issue

d'une évaluation (composée d'un examen théorique et d'un examen pratique), la certification sera acquise pour cinq années.

### SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Agenda met en place une plateforme sécurisée pour permettre à ses prescripteurs d'accéder 24h/24 aux rapports d'expertises émis par les diagnostiqueurs.

Chaque prescripteur aura accès à un site extranet, où il pourra retrouver en toute confidentialité ses rapports d'expertises afin de les consulter, les valider en un clic et les imprimer. La signature électronique est gérée par ChamberSign, autorité de certification des Chambres de Commerce et d'Industrie. Cette plateforme sera mise en service au second semestre 2006. ■

## LE DIAGNOSTIC PLOMB MIGRE VERS L'INSALUBRITÉ

Depuis le 27 avril 2006, le Crep (Constat de risque d'exposition au plomb) a remplacé l'Erap (Etat des risques d'accessibilité au plomb). L'une des principales évolutions est que le diagnostiqueur doit désormais repérer d'éventuels facteurs de dégradation du bâti, dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité.

En effet, si un plancher ou un plafond menace de s'effondrer ou est effondré, si des traces importantes de coulures ou de ruissellement d'eau sont détectées dans une même pièce ou encore si des moisissures ou des taches d'humidité sont constatées, le diagnostiqueur doit prévenir les services de la préfecture. Par ailleurs, si un revêtement contenant du plomb est dégradé (classe 3), le propriétaire sera tenu d'effectuer des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Il aura également l'obligation, selon l'arrêté du 25 avril 2006, de «*communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une partie complète du constat, annexes comprises.*» ■

### AGENDA FRANCE

95, avenue des Logissons  
13770 VENELLES  
Tél. : 0 800 397 378  
SIRET : 40750575900032  
APE: 742 G