
 <p>ASSOCIATION DES AVOCATS MANDATAIRES EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES</p>	<p>VEILLE JURIDIQUE</p> <p>FICHE N°82</p> <p>Juin 2022</p>	 <p>www.avocat-immo.fr</p>
---	---	--

SOMMAIRE

TEXTES JURIDIQUES	2
ACTUALITÉ	8

EDITION SPECIALE – AUDIT ENERGETIQUE

ATTENTION ANNONCES LOCATIVES

ATTENTION NOUVELLES MENTIONS POUR LES BAILLEURS !

Ce numéro spécial vous invite à prendre connaissance des nouvelles mesures liées aux économies d'énergie qui sont ou vont rentrer en vigueur : diagnostics, travaux etc...

La liste des informations obligatoires sur les annonces de location des biens immobiliers s'allonge depuis le 1^o Avril avec l'ajout notamment avec les mentions suivantes :

- « Loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) »
- A côté du montant du loyer de base doit être apposé « loyer de base »
- « Zone soumise à encadrement des loyers » doit succéder au montant des loyers de référence majoré et de base.

Par ailleurs, la taille des caractères de la police du montant du loyer mensuel doit être plus grande que celle :

- Du loyer de référence majoré
- Du loyer de base
- De l'éventuel complément de loyer

Il faut également noter que la loi dite 3DS a élargi cette obligation d'information aux annonces publiées par les particuliers. Ladite loi prolonge jusqu'au 23 novembre 2026 l'expérimentation de l'encadrement des loyers qui avait été introduite dans la loi ELAN.

Attention, l'obligation d'effectuer un audit énergétique avant la vente d'un logement individuel (hors copropriété) classé F ou G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) est différée au 1^{er} Septembre 2022.

C'est l'arrêté du 26 Janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (au Journal Officiel du 4 février 2022) qui a permis ce report.

Lien : <https://www.journaldelagence.com/1208511-baremes-dhonoraires-et-annonces-immobilieres-a-compter-du-1er-avril-2022-me-cyril-sabatie-avocat-specialiste-en-droit-immobilier>

TEXTES JURIDIQUES

POUR RAPPEL : Modification de la Loi du 8 Novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

Cette loi a pour objectif notamment :

- Une réduction de la consommation des énergies fossiles de 40 %
- La cessation de production d'électricité à partir du charbon d'ici 2022
- Installation de panneaux solaires impérativement sur les nouveaux entrepôts, supermarchés et les ombrières de stationnement
- Un encadrement juridique sécurisé de l'évaluation environnementale des projets
- La mise en avant de la filière hydrogène

Elle met en exergue d'autres points comme :

La lutte contre les passoires thermique. Elle vise à toutes les rénover d'ici dix ans, ces logements dont la consommation énergétique relève des classes F et G sont responsables de 20 % des émissions de gaz à effet de serre de la France.

Un plan d'action a été mis en place en étapes :

- Depuis 2021, les propriétaires des logements « passoires » ne peuvent plus augmenter le loyer entre deux locataires sans les avoir rénovés et n'aura la possibilité de faire participer les locataires au coût de rénovation uniquement pour les travaux permettant de sortir de la passoire énergétique.
- A partir de 2022, toute mise en vente ou location d'une passoire thermique doit être préalablement soumise à des diagnostics de performance énergétique complété par un audit énergétique. De surcroît, l'acquéreur ou le locataire doit être informé sur les dépenses énergétiques. Donc les informations doivent être inscrites dans l'annonce immobilière.

- En 2023, les logements avec une forte consommation changeront de qualification. En effet, ces logements seront qualifiés de logements indécents ce qui contraindra les propriétaires à rénover ou louer. Les sanctions en cas de non-respect des travaux obligatoires seront définies.
- En 2028, le législateur imposera l'obligation d'effectuer des travaux dans les passoires thermiques.

La mise en place de nouveaux outils de pilotage, de gouvernance et d'évaluation de la politique climatique.

Le Haut Conseil pour le climat a été instauré, son rôle est d'évaluer la stratégie climatique de la France et l'efficacité des politiques mises en œuvre.

La Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), révisée tous les 5 ans, est un outil de pilotage pour les actions d'atténuation du changement climatique.

A partir de 2023, une loi de programmation quinquennale fixera les grands objectifs énergétiques pour les énergies renouvelables, de consommation d'énergie, de sortie des énergies fossiles, des niveaux d'obligation des certificats d'économies.

L'élaboration par le gouvernement d'un « budget vert » (il s'agit d'un rapport annuel sur les incidences du projet de loi des finances en matière environnementale).

La régulation du secteur de l'électricité et du gaz.

En 2023, les tarifs réglementés de vente du gaz naturel se termineront pour l'ensemble des consommateurs.

Le gouvernement est autorisé à plafonner l'accès à l'électricité nucléaire historique. Ce dispositif réduit le monopole d'EDF et augmente la quantité d'électricité qui est vendue aux autres fournisseurs d'électricité à un prix déterminé.

La Conseil Constitutionnel dans une décision du 7 novembre 2019 a jugé que le prix de l'électricité nucléaire devant être cédé aux autres fournisseurs est déterminé en intégrant le cout de production d'électricité par les centrales nucléaires.

La loi a également pour objectif de réduire la dépendance au nucléaire et de lutter contre les fraudes aux certificats d'économie d'énergie (CEE).

Comment le texte est examiné par les parlementaires ?

- En première lecture, l'Assemblée Nationale rajoute dans le code de l'énergie la référence à « l'urgence écologique et climatique ».
- Suite à l'adoption d'un amendement, à partir du 31 décembre 2022 les constructeurs commercialisant en France des véhicules dotés d'une motorisation hybride doivent proposer au moins un modèle à carburant modulable. C'est-à-dire un moteur hybride fonctionnant avec du Superéthanol-E85.

En première lecture, le Sénat vote plusieurs modifications. Finalement, le 25 Juillet 2019, les députés et les sénateurs ont trouvé un accord sur la le projet de loi et notamment sur la question des passoires thermiques.

VOIR AUSSI : Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réductions de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

Voir lien <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038812251/>

Pour vendre des logements classés de D à G il faudra que l'audit énergétique permette d'atteindre la classe B

Depuis l'article 158 de la Loi Climat et Résilience du 22 Aout 2021, l'audit énergétique doit être faite pour la vente en monopropriété des logements classés de D à G. Les biens relevant de la vente de monopropriété qui doivent faire l'objet d'un audit énergétiques sont :

- Les bâtiments d'habitation.
- Les parties de bâtiment d'habitation ayant un seul logement ou plusieurs logements qui ne sont pas du régime de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965.

Cet audit doit s'effectuer de façon progressive, il complète le DPE et il doit être joint au dossier de diagnostic technique.

Un décret et un arrêté du 4 mai 2022 définissent les modalités de réalisation des expertises ainsi que leurs missions et les conditions de qualifications.

A compter du 1^{er} Septembre 2022 pour la vente des passoires thermiques, les audits énergétiques deviendront obligatoires.

A partir du 1^{er} janvier 2025 pour les logements de type E et 1^{er} janvier 2034 pour ceux classés D.

L'entrée en vigueur de la loi est différée pour les DOM mais l'audit énergétique s'imposera à compter du 1^{er} Juillet 2024 pour les passoires énergétiques et à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés E.

Les professionnels habilités à réaliser cet audit énergétique sont :

- Pour les immeubles ne rentrant pas dans le régime de la copropriété et ayant plusieurs logements, un architecte formé pour effectuer les audits énergétiques ou une personne habilitée selon les critères de décret n°2018-416 du 30 mai 2018 et titulaire de la qualification OPQIBI 1905.
- Pour les maisons individuelles, un architecte formé pour effectuer des audits énergétiques ou une personne habilitée selon les critères de décret n°2018-416 du 30 mai 2018, titulaire de la qualification OPQIBI 1911 ou titulaire de la mention « RGE offre globale », ou enfin les diagnostiqueurs immobiliers certifiés pour établir des DPE.

Pour les diagnostiqueurs qui sont chargés de l'expertise des maisons individuelles, ils doivent justifier de compétences particulières précisées par le décret du 30 mai 2018.

Cependant, jusqu'au 31 décembre 2023, ils peuvent intervenir s'ils détiennent une attestation délivrée pour 9 mois par un organisme de certification et soit justifiant d'un suivi de formation en audit énergétique ou soit ayant réalisé au moins 3 audits au cours des deux dernières années évaluées par cet organisme de certifications.

Quelles sont les missions de celui qui réalise l'audit énergétique ?

Il faut rappeler que ce professionnel doit être assuré et doit exécuter sa mission en toute impartialité et indépendance par rapport à la personne qui fait appel à lui. La sous-traitance de tout ou partie de son expertise n'est pas possible.

L'auditeur doit donc :

- Dresser un état des lieux des performances énergétiques initiales du logement.
- Identifier les déperditions thermiques.
- Etablir un diagnostic des modes de constructifs, des caractéristiques architecturales et thermiques, des équipements énergétiques.
- Déterminer les éventuelles pathologies du bâtiment.
- Proposer des travaux pour l'amélioration le confort thermique, la qualité de l'air et pour parvenir à une rénovation performante.

Comment l'audit énergétique est-elle élaborée ?

S'agissant du contenu de l'audit, le document comprend notamment :

- L'estimation de la performance énergétique du bâtiment avant les travaux en se fondant sur la méthode de calcul 3CL-DPE 2021.
- Un schéma détaillant la répartition des déperditions thermiques.
- Des informations sur les dispositifs de pilotage qui existent dans le bâtiment, ceux de mesure, de régulation et de contrôle des équipements.
- Des propositions de travaux de rénovation en une seule étape ou plusieurs pour respecter les critères de la classe B.
- Informations sur les conditions d'aération et de ventilation avant travaux et les recommandations pour la rénovation.

S'agissant des travaux proposés par l'auditeur, ce dernier doit proposer au moins deux propositions de travaux pour une optimisation des performance énergétiques du logement. Ces projets doivent prévoir notamment :

- Les travaux pour les ponts thermiques et l'étanchéité l'air tout en prenant en compte l'état du bâtiment existant.
- L'étude de six postes de travaux de rénovation énergétique à savoir, isolation des murs, des planchers bas et de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, de même que les interfaces associées.

L'objectif de ce parcours est d'atteindre la classe B du DPE. Pour les logements de classe C à E, la première étape doit permettre de gagner au moins une classe. Pour les logements de type F ou G (ce sont ces logements considérés comme des passoires thermiques) la première étape consiste à atteindre la classe E de performance énergétique. Puis, ces passoires thermiques il ya une étape intermédiaire qui vise la classe C avant d'atteindre la classe B.

A chaque étape des travaux qui sont proposés, il faut préciser notamment :

- La consommation annuelle d'énergie primaire et énergie finale pour chaque usage.
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Le classement DPE.
- L'estimation des économies d'énergies.
- Le coût des travaux indissociables.
- Les aides financières mobilisables pour la réalisation des travaux de rénovations.

S’agissant du rapport de synthèse et récapitulatif de l’audit énergétique, l’ensemble de ces éléments est repris dans un rapport de synthèse de l’auditeur. Ce document est au format PDF, et possède une annexe explicative des notions techniques, le nom et la version du logiciel utilisé doivent apparaître, une information sur les recours possibles au guichet France Rénov’.

Le rapport doit être adressé au demandeur au plus tard 1 mois après la visite du logement au format papier et numérique.

Le professionnel doit aussi fournir un récapitulatif standardisé au format XML avec l’intégralité des données renseignées par l’auditeur et celles calculés.

La durée de validité de l’audit énergétique est de 5 ans. Elle est intégrée au dossier de diagnostic technique (DDT) et est remise à l’acquéreur potentiel au moment de la première visite. La remise est possible par tout moyen.

Suite à la signature de la vente et l’accord de l’acquéreur, le notaire se charge de transmettre l’audit au guichet de France Rénov’. La transmission doit se faire au plus tard 1 mois après la signature de l’acte de vente.

Lien utile :

- Décret n°2022-780 du 4 mai 2022 : JO, 5 mai
Lien : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045753329>
- Arrêté du 4 mai 2022, NOR : LOGL2115138A : JO,5 mai
Lien <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045753367>

« Quel rôle pour l’agent immobilier face à la Loi Climat et Résilience ? »

(Hervé Parent PBA – Property Business Accelerator)

Lien : <https://www.journaldelagence.com/1208375-quel-role-pour-lagent-immobilier-face-a-la-loi-climat-et-resilience-herve-parent-pba-property-business-accelerator>

La loi Climat et Résilience quatre à cinq millions de logements risquent d’être évincés du marché s’ils ne sont pas rénovés. Car, les logements présentant un DPE F ou G seront interdits de vente ou de mise en location.

Cette loi a pour objectif un enjeu écologique et économique, les propriétaires n’auront pas d’autres choix que de rénover leur logement ou vendre avant la date butoir avec une forte décote ou encore louer au noir.

Le dispositif d’accompagnement comporte deux guichets, huit acteurs, sept niveaux de certifications et plusieurs types d’aides. Les aides préexistantes ont été regroupées par le gouvernement en un seul dispositif MaPrimeRénov. Il existe un autre outil européen, il s’agit des certificats d’économies d’énergie CEE.

Cet objectif sera difficile à atteindre car il y a peu d’entreprises certifiées RGE (Reconnu Garant Environnement), les travaux sont chers et la durée des travaux est parfois longue. De surcroît, dans le cas des copropriétés les modes de décision peuvent bloquer la mise en place des rénovations énergétiques.

Le prêt au taux zéro pour un logement existant conditionné à la réalisation de travaux permettant d'avoir un meilleur DPE.

L'obtention du prêt au taux zéro à l'acquéreur d'un logement existant est soumise à la réalisation de travaux permettant d'avoir un niveau de performance énergétique minimal.

Le niveau est justifié par un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou une évaluation énergétique se basant sur la méthode du calcul du DPE.

Un décret et un arrêté du 28 avril 2022 adaptent le prêt au taux zéro aux à la réforme du 1^{er} juillet 2021 du dispositif DPE. Ladite réforme intègre les émissions de gaz à effet de serre à la définition de performance du logement.

L'arrêté du 28 avril 2022 modifie l'arrêté du 30 décembre 2010.

L'emprunteur doit désormais justifier :

- S'il possède un DPE effectué avant le 30 juin 2021 et en cours de validité, d'une consommation conventionnelle en énergie primaire avant les travaux de 331 kWh/m²/an.
- Dans les autres cas d'un niveau de performance énergétique de classe E après réalisations des travaux.

Une période transitoire est mise en place jusqu'au 31 août 2022, jusqu'à cette date l'emprunteur doit apporter la preuve d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux inférieure à 331kWh/m²/an. Il doit également communiquer une évaluation énergétique établie sur une base de calcul conventionnel et qui respecte les dispositions des arrêtés du 15 septembre 2006.

Le DPE ou l'évaluation énergétique est réalisé par une personne habilitée respectant les dispositions de l'article L.271-6 du CCH ou du décret n°2018-416 du 30 mai 2018.

Le législateur vient assouplir la règle de résidence principale pour l'obtention du prêt au taux zéro. En effet, un logement qui est occupé au moins 8 mois par an est une résidence principale. A l'exception, notamment des cas liés à l'activité professionnelle. (CCH article D.31-10-6).

Lien utile :

Décret n°2022-761 du 28 avril 2022 - voir lien <https://bit.ly/3mSc3jJ>

Arrêté du 28 avril 2022 NOR : LOGL2203757A – voir lien <https://bit.ly/3Oa2etc>

ACTUALITÉ

Nouveau DPE : 60 Millions de consommateurs jette un pavé dans la mare

La réforme de juillet 2021, en rendant le diagnostic de performance énergétique opposable, avait aussi pour objectif d'en améliorer la fiabilité. Serait-ce un échec ? Le magazine 60 Millions de consommateurs a fait faire des tests par 4 propriétaires et dénonce "des erreurs en pagaille" : un même logement s'est retrouvé classé différemment selon le professionnel, avec deux lettres, et dans un cas trois lettres d'écart (1) !

(1) 60 Millions de consommateurs – 24 mai 2022 : "Essai comparatif Nouveau DPE : des erreurs en pagaille ! "