

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°26 , 30 Juin 2017, act. 669

Du droit à la technique (du bâtiment), à vous de jouer !

Libres propos par Thierry Delesalle, notaire, co-président de l'Institut notarial de l'immobilier (INDI)

VENTE D'IMMEUBLE

Points Clés

- Depuis la loi Carrez, applicable depuis 20 ans, la vente immobilière est le réceptacle d'une multitude de réglementations liées aux dangers et aux coûts entraînés par la détention d'un immeuble.
- L'INDI va accompagner les notaires désireux de répondre aux besoins de la clientèle, qui les interroge de plus en plus fréquemment sur les conclusions techniques et financières d'un diagnostic, souvent hermétiques au profane.
- Un glossaire des acronymes les plus usuels en la matière a été réalisé à leur intention.

Profitions du vingtième anniversaire de l'application de la loi Carrez pour effectuer une rétrospective de notre métier de notaire en immobilier : de juristes spécialisés en droit des obligations, et plus particulièrement en droit de la vente d'immeuble, nous voilà devenus, souvent contraints et forcés, des « sachants » des techniques du bâtiment, ou en passe de le devenir.

Les réglementations se sont glissées dans le droit de la vente, au début timidement à raison d'une loi par an, puis avec un rythme de plus en plus soutenu pour en arriver désormais à un texte par mois (ordonnances, décrets, lois, arrêtés à tous les niveaux du millefeuille administratif).

En choisissant ce moment privilégié du transfert de l'immeuble d'un propriétaire à un autre, les pouvoirs publics ont clairement voulu profiter de cet instant, où des fonds importants transitent, pour en ponctionner une petite partie au vendeur pour non plus photographier, ni radiographier mais scanner le bâtiment et le sol sur lequel il est construit.

Et toute cette transparence permet de remplir plusieurs objectifs : mettre à l'abri l'État de toute action en responsabilité relative aux dangers qu'un immeuble peut entraîner pour la santé de ses usagers (amiante, plomb dans les peintures et dans l'eau, électricité, gaz, incendie, pollution, risques technologiques et naturels, piscines, ascenseurs, radon, légionnelle), tout en imposant aux vendeurs un degré supplémentaire d'investigations permettant aux consommateurs d'être de mieux en mieux informés sur ce qu'ils acquièrent (superficie, termites, performance énergétique, assainissement, mэрule, état des finances de la copropriété, état de l'immeuble et travaux à prévoir).

Devant cette inflation de réglementations techniques, le notaire a dû intégrer dans le contrat de vente le résultat de toutes ces nouvelles informations. Mais force est de constater que ces conclusions, recopiées scrupuleusement à longueur d'acte, ne sont pas toujours comprises, que ce soit par le notaire ou par les autres intervenants, qui ne perçoivent pas à leur juste valeur les charmes de la « liaison équipotentielle » ou des méthodes de calcul « 3CL, DEL6 ou Comfie ».

Il faut admettre que ces matières techniques usent et abusent des acronymes, souvent français, mais aussi anglais, histoire de faire perdre un plus le latin aux juristes que nous sommes (encore pour combien de temps ?). Vous trouverez ci-après un glossaire de quelques-uns de ces acronymes : cela vous permettra d'évaluer vos connaissances et d'envisager peut-être une formation pour mieux maîtriser ces informations, que nos clients nous demandent de plus en plus de traduire, voire d'évaluer.

Le notariat ne peut plus continuer à ignorer ce besoin croissant d'une clientèle qui veut connaître tous les risques liés à l'immobilier et surtout leurs conséquences financières. Il est en effet bien loin le temps où

acquérir un immeuble était synonyme d'investissement tranquille de « père de famille », à tel point que le code Napoléon avait décidé de ne protéger que le seul vendeur, puisque vendre constituait un appauvrissement et par là-même un acte anormal de gestion, encadré par la lésion.

Depuis que l'immobilier a révélé qu'il pouvait être dangereux pour la santé et surtout pour les finances de son propriétaire, les pouvoirs publics ont complètement changé de cible et protègent désormais l'acquéreur, jusqu'à le considérer, souvent, comme un consommateur.

Et le notaire chargé d'appliquer et d'expliquer ces réglementations, a néanmoins le sacro-saint devoir d'établir un contrat de vente équilibré ; ce numéro d'équilibriste devient de plus en plus complexe car nous ignorons souvent les données techniques énoncées par toutes ces investigations, et surtout les conséquences financières des travaux à effectuer, quand ces audits contiennent des préconisations.

Les juristes que nous sommes hésitent, voire se refusent, à connaître et comprendre ces nouvelles normes techniques. Et pourtant, le notaire, s'il veut rester le référent de la vente immobilière, n'a d'autre choix que s'imprégner de ces nouveaux vices du sol et du bâtiment. Il est urgent qu'il devienne un spécialiste de ces audits techniques. L'exemple du droit de l'environnement est frappant : à l'exception de quelques confrères et collaborateurs, reconnus dans cette matière, les clients se tournent de plus en plus vers le Barreau pour être conseillés en matière environnementale. Les cabinets d'avocats ne s'y sont pas trompés : des équipes de spécialistes ont été constituées et maîtrisent parfaitement les études de sols et autres garanties environnementales ; au point, parfois, d'écarter le notaire des engagements conclus entre les parties sur ces sujets souvent lourds de conséquences financières sous prétexte d'accords industriels devant rester secrets ! Comment dès lors assurer l'équilibre du contrat si le notaire ignore la teneur d'un point crucial de la transaction ?

À l'heure où le notariat s'installe dans une nouvelle dynamique consécutive à la loi « Croissance », il nous faut appréhender cette matière de l'environnement, de plus en plus déterminante pour nos clients, pour élargir nos compétences et nos champs d'intervention, ce qui se traduira forcément par une augmentation de notre part de marché.

L'INDI, conscient de ce challenge, va multiplier les formations sur ces sujets. Une réflexion est en cours pour vous proposer un nouveau label du notaire, conseil en environnement (sol et bâtiment) ; il permettra de vous imposer auprès de vos clients comme LE spécialiste de ces nouvelles matières.

À vous de jouer...

GLOSSAIRE TECHNIQUE (non exhaustif)

• **ADAP : Agenda D'Accessibilité Programmé** - Tout propriétaire ou exploitant d'un ERP - Établissement recevant du public - ou IGH - Immeuble de grande hauteur - non accessible au 31 décembre 2014 devait élaborer un ADAP et le déposer en préfecture avant le 27 septembre 2015. Cet ADAP intègre les travaux envisagés sur 3 ans, pour rendre le local conforme aux normes d'accessibilité par les personnes handicapées.

Si le local est aux normes, ou dès qu'il le sera, il faut adresser à la préfecture une attestation d'accessibilité sur l'honneur.

À compter du 1er octobre 2017, l'exploitant d'un ERP doit avoir établi un registre public d'accessibilité.

• **API : Aire Potentiellement Impactée** - Tout audit environnemental va identifier en phase 1 les API du site susceptibles d'être polluées et recommande les investigations à effectuer (sondages de sol, installation de piézomètres pour les eaux souterraines), dont les conclusions figurent à l'audit environnemental-phase 2.

• **BAES : Bloc Autonome d'Éclairage de Sécurité** - Cet éclairage de sécurité, obligatoire dans un ERP, a deux fonctions : l'éclairage d'évacuation et celui d'ambiance (ou anti-panique).

• **BASIAS : Bases des Anciens Sites Industriels et Activités de Service** - Accessible sur basias.brgm.fr, BASIAS fait l'inventaire de tous les sites ayant eu une activité potentiellement polluante, afin d'aider les notaires dans les transactions de ces sites ; étant précisé que l'inscription d'un site dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution.

BASIAS a été intégrée dans le site GéoRisques depuis février 2016, où vous pouvez retrouver tous les risques inventoriés dans l'ERNMT - État des risques naturels miniers et technologiques -, ainsi que les données relatives aux ICPE.

• **BASOL : BAsE de données sur les sites et SOLs pollués ou potentiellement pollués** - accessible sur basol.developpement-durable.gouv.fr, BASOL fait l'inventaire des sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (6 555 sites à ce jour).

• **BBC/RT : Bâtiment Basse Consommation** - Un BBC, selon la Réglementation Thermique RT 2012 doit consommer en énergie primaire moins de 80 % d'une consommation normale réglementaire ; il est préconisé une consommation maximale de 50 kWh/m² par an, concernant 5 postes : l'eau chaude, le refroidissement, la ventilation, le chauffage et l'éclairage. La norme évolue, pour s'appliquer, avec le BBC 2015, à la construction aussi bien qu'à la rénovation du bâtiment. La RT 2020, applicable à toutes les constructions neuves à partir de fin 2020, imposera que la production d'énergie soit supérieure à la consommation : la dépense devra donc être inférieure à 0kWh m²/an : nous serons en présence de BEPOS - Bâtiment à énergie positive.

• **BEPOS : Bâtiment à Énergie Positive** - La Réglementation Thermique RT 2020 exige que les bâtiments neufs, fin 2020 soient BEPOS (voir BBC).

• **BIM : Building Information Model** - Consiste à établir une maquette numérique de l'immeuble permettant à tous les intervenants d'appréhender le bâtiment avec plus de facilité, dans l'objectif notamment de faire baisser les coûts d'exploitation / maintenance, tout en respectant les contraintes réglementaires.

• **BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method** -

C'est la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments la plus utilisée autour de la planète, qui prend en compte les aspects environnementaux du bâtiment et les aspects humains (par exemple, productivité et bien-être du travailleur). Pour chaque type de bâtiment (habitation, bureau, centre commercial...) il existe un référentiel regroupant 8 critères (énergie, matériaux, pollution, innovation...) avec une attribution de 112 « crédits disponibles », qui aboutissent à une classification du bâtiment allant de « non classé » à « exceptionnel » (score supérieur à 85 %).

• **CREP / ERAP : Constat des Risques d'Exposition au Plomb** - Il a remplacé l'ERAP (l'État des Risques d'Accessibilité au Plomb) depuis le 27 avril 2006, en imposant une recherche de plomb dans les peintures par un appareil à fluorescence X, et en élargissant le repérage d'éventuels facteurs de dégradation du bâti (afin de lutter contre l'habitat insalubre). À défaut d'être annexé à l'avant-contrat ou à la vente d'un logement construit avant le 1er janvier 1949, ainsi qu'au bail d'habitation, le vendeur/bailleur ne peut s'exonérer des vices cachés. Curieusement, sa durée de validité varie : un an pour la vente, six ans pour le bail, validité non limitée pour le CREP parties communes (obligatoires pour les immeubles d'habitation depuis le 11 août 2008).

• **CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation** - L'analyse du poste CVC et des bulletins d'intervention de la maintenance d'un bâtiment permet de s'assurer des niveaux d'hygiène et de sécurité, de la température d'ambiance, de l'hygrométrie et de la pression.

• **DAAF : Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée** - Depuis l'obligation pour le propriétaire d'installer un DAAF dans un logement avant le 8 mars 2015, 90 % des ménages seraient équipés (source BVA). Le bon fonctionnement du DAAF doit être contrôlé lors de l'état des lieux avec le locataire.

- **DDT : Dossier de Diagnostic Technique** - Créé en 2006, ce dossier regroupe les diagnostics techniques permettant au vendeur d'un immeuble de s'exonérer de la garantie des vices cachés relatifs au risque analysé par le diagnostiqueur certifié et assuré. La pratique réclame depuis plusieurs années aux pouvoirs publics une modélisation de ce DDT, permettant une approche plus lisible par les clients... sans succès pour l'instant.
- **DGI / CO : Danger Grave Immédiat** - Lors du contrôle de l'installation de gaz vieille de plus de 15 ans effectué pour le diagnostic nécessaire à la vente du logement, il peut être repéré un DGI, obligeant le diagnostiqueur à couper l'alimentation en gaz et à prévenir le distributeur (chauffe-eau non raccordé, conduite de raccordement corrodée ou perforée, teneur en monoxyde de carbone - CO trop élevée).
- **DIUO : Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage** - Pour tout immeuble construit depuis le 1er janvier 1995 (sauf celui élevé par un particulier pour son usage personnel), un DIUO doit être établi et remis au syndic de la copropriété et au premier acquéreur. Les actes de ventes ultérieures doivent viser le DIUO et son acte de dépôt.
- **DPE / GES / ECS / 3CL / DEL6 : Diagnostic de Performance Énergétique** - Très décrié par la pratique pour son manque de fiabilité, le DPE évalue la consommation d'énergie d'un logement ou d'un bâtiment, et son impact en terme de GES (Gaz à Effet de Serre). Plusieurs méthodes sont utilisées : 3CL (Calcul des Consommations des 3 postes : chauffage, ECS - Eau Chaude Sanitaire, Refroidissement). DEL6 (Calcul des Consommations des 6 postes : chauffage ECS, refroidissement, auxiliaires, éclairage, autres usages) ou Comfie (par des algorithmes, évaluation des besoins de chauffage, d'ECS, d'énergie pour un bâtiment en fonction du lieu de situation).

Le DPE a été rendu obligatoire pour la vente de tout immeuble à partir du 1er septembre 2006, pour le bail d'habitation à partir du 1er juillet 2007, et pour toute annonce immobilière (vente et location) à partir du 1er janvier 2011. Le défaut d'affichage du DPE dans l'annonce peut aboutir à une réduction de prix/loyer, voire à la nullité de l'acte, et à des sanctions pénales allant jusqu'à 2 ans de prison et à 37 500 € d'amende.

- **DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement** - Les DREAL ont remplacé en 2010 les DRE (Direction Régionale de l'Équipement), les DIREN (Direction Régionale de l'Environnement), les DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement), et se font appeler aussi DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie) ou DRIEA (... et de l'Aménagement) ou DRIHL (de l'Hébergement et du Logement).

Au nombre de 12 depuis le 1er janvier 2016, les DREAL sont votre interlocuteur en matière d'ICPE, de PPRT - Plans de prévention de risques technologiques - et bien d'autres documents qu'elles élaborent en matière de développement et d'aménagement durables, de transition écologique, de lutte contre le changement climatique, de préservation de la qualité des milieux (eau, air, sol), de la biodiversité et des paysages, de prévention des pollutions, des risques et des nuisances, ainsi que de logement, d'hébergement, de rénovation urbaine et de transports.

- **DTA / ZPSO : Dossier Technique Amiante** -

1) - Parties privatives : indépendamment de toute transaction immobilière, le propriétaire d'un logement dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doit constituer, conserver et actualiser un DTA dès l'instant où a été repéré des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages et faux-plafonds pouvant libérer des fibres du seul fait de leur vieillissement).

2) - les propriétaires des autres immeubles, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent aussi constituer et actualiser un DTA, dès qu'il a été repéré des matériaux de la liste A ou de la liste B (le risque de dispersion des fibres résulte majoritairement du fait des travaux) dans toutes les ZPSO (Zone Présentant des Similitudes d'Ouvrage : parties d'un immeuble bâti dont les composants, types de matériaux et produits présents sont semblables).

Le DTA doit comprendre une fiche récapitulative, qui peut tenir lieu de diagnostic amiante nécessaire lors d'une vente, parties privatives ou parties communes, en fonction de la nature du DTA.

- **DTG : Diagnostic Technique Global** - Réclamé par le notariat, il est obligatoire depuis le 1er janvier 2017 pour toute nouvelle copropriété d'immeuble de plus de 10 ans, à usage total ou partiel d'habitation, ou si l'immeuble constitue un danger pour la santé des occupants. Les autres copropriétés doivent décider chaque année en AG de l'établir ou pas. Il permet d'inventorier l'existant, et surtout de programmer et d'évaluer les travaux à faire dans les 10 années à venir, en y associant une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.
- **ERNMT : État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques** - Document délivré gratuitement par la commune, d'une durée de validité de 6 mois sauf mise à jour de l'arrêté préfectoral définissant ces zones, il fait partie intégrante du DDT ; à ce titre, il doit être annexé à l'avant contrat, ou à défaut, à la vente, ainsi qu'au bail. À défaut, et en cas de révélation d'un risque, la vente pourra être remise en cause (erreur, dol, vices cachés).
- **ERP : Établissement Recevant du Public** - Il s'agit de tout bâtiment (ou local) dans lequel des personnes extérieures sont admises, peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Est considéré comme faisant partie du public toute personne présente dans l'établissement en plus du personnel. Il y a plusieurs types d'ERP selon la nature de leur exploitation, de la salle de spectacles aux magasins de vente, en passant par l'hôtel-restaurant et le bureau (et donc les études de notaire...). Parmi ces types d'ERP, il existe 5 catégories en fonction du nombre de personnes susceptibles d'y être ; selon les types et catégories d'ERP, les réglementations sont plus ou moins contraignantes, notamment en matière de sécurité-incendie et d'accessibilité par les personnes handicapées (ADAP).
- **ICPE : Installation classée pour la Protection de l'Environnement** - Environ 500 000 établissements sont des ICPE, soit soumis à déclaration, soit à l'enregistrement (depuis 2009), soit à autorisation. Depuis le 1er mars 2017, il n'y a plus qu'une autorisation environnementale unique. L'ICPE va de la simple blanchisserie au site industriel SEVESO avec servitude d'utilité publique, en passant par l'élevage de plus de 50 vaches laitières ou 10 chiens, l'éolienne, la carrière ou le garage de plus de 2 000 m². La vente d'une ICPE est soumise à diverses déclarations par le vendeur ; leur absence peut entraîner la réhabilitation du site aux frais du vendeur.
- **IGH : Immeuble de Grande Hauteur** - La France se distingue de ses voisins en ayant institué un seuil de 28 m de hauteur minimum pour les IGH de bureaux (IGH W1) et un autre seuil de 50 m pour les IGH de logements. Cette réglementation entraîne des surcoûts à la construction (résistance au feu, équipements de détection et d'alarme incendie, etc), mais aussi des surcoûts de maintenance et d'exploitation (par exemple, présence obligatoire d'un poste de sécurité-incendie composé de 3 pompiers 24h/24). Cette distinction française devait disparaître mi 2016 au titre des mesures de simplification, destinées à redynamiser le marché des bureaux, dont la hauteur est entre 28 et 50 m, tant à la construction qu'à la rénovation. Depuis le 1er janvier 2017, cette réglementation s'est assouplie, sans redéfinir les IGH, mais en supprimant l'obligation de présence des pompiers pour les remplacer par un chef d'équipe (en période d'occupation de l'immeuble) ou une personne connaissant « les consignes et leur application » (en période de non-occupation).
- **KYC : Know Your Customer** - Venant tout droit des pays anglosaxons, cette procédure, sœur jumelle de la réglementation TRACFIN, consiste à s'assurer de l'intégrité de ses clients et fournisseurs. En matière d'audit technique de l'immeuble, l'usage se généralise de vérifier que les réglementations soient respectées et qu'il n'y ait ni corruption ni conflit d'intérêt.
- **PCB / PCT : PolychloroBiphényle ou PolychloroTerphéniles, ou plus familièrement pyralène** - Produit toxique et persistant ayant été utilisé dans de nombreux condensateurs ou transformateurs électriques, il est désormais interdit à la vente et ces appareils doivent être supprimés progressivement d'ici 2023, selon des

modalités très strictes et coûteuses, d'où l'impérieuse nécessité de rappeler la réglementation dans la vente d'un immeuble comprenant ou ayant compris ce type d'appareil.

- **PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques** - Élaborés par les DREAL - directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement -, et mentionnés dans les ERNMT - État des risques naturels, miniers et technologiques -, ils délimitent des zones où, en raison de l'existence de risques d'accidents et de dangers graves provenant d'une activité industrielle, l'urbanisation va être maîtrisée par l'instauration d'une servitude d'utilité publique ; les mesures peuvent aller de l'interdiction de construire à de simples recommandations pour les constructions qui y sont situées, en passant par l'expropriation, le droit de délaissement, le droit de préemption et l'obligation pour les propriétaires de réaliser des travaux de protection des populations.
- **RICT / RFCT : Rapport Initial de Contrôle Technique** - C'est une synthèse des avis sur les ouvrages à construire après examen des documents de conception (plans d'architecte, études géotechnique, thermique...), suivi, à l'achèvement des travaux, du RFCT (Rapport Final de Contrôle Technique) qui regroupe tous les avis établis durant les travaux.
- **SIS : Secteur de l'Information sur les Sols** - À partir du 1er janvier 2019, la vente d'un immeuble situé en SIS sera soumise à la remise de diverses informations. A défaut, si la pollution rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, il pourra être prononcé la résolution de la vente, voire la réhabilitation du site.
- **SPANC / ANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif** - Depuis le 1er janvier 2011, le vendeur d'un logement équipé d'un Assainissement Non Collectif (ANC) doit annexer à l'avant-contrat ou à la vente, un diagnostic effectué par le SPANC depuis moins de 3 ans, pour pouvoir s'exonérer de la garantie des vices cachés. Ce diagnostic préconise fréquemment les travaux de mise aux normes que doit faire l'acquéreur dans l'année suivant la vente. Il est question qu'une future réglementation nous oblige à transmettre ce diagnostic et les coordonnées de l'acquéreur, pour que la municipalité contrôle la réalisation des travaux préconisés...