

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 avril 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N° CD113

présenté par

Mme Meynier-Millefert, Mme Rossi, M. Colas-Roy, M. Fugit, M. Cellier, Mme Sarles,
Mme Panonacle, Mme Abba, M. Orphelin, M. Morenas, M. Leclabart, Mme Vanceunebrock,
Mme Riotton et Mme Pompili

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 55, insérer l'article suivant:

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 111-10-5 est abrogé ;

2° Le premier alinéa du I de l'article L. 271-4 est ainsi rédigé :

« En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique est fourni par le vendeur. La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. Cette remise intervient préalablement à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, préalablement à l'acte authentique de vente. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. » ;

3° Le chapitre unique du titre VII du livre II est complété par une section 3 ainsi rédigée :

« Section 3

« Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien

« *Art. L. 271-7. – I. – Il est créé un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien pour :*

« 1° Tout logement ;

« 2° Les parties communes d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation.

« Au sens du 1°, constituent des logements les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7.

« *Art. L. 271-8.* – Le carnet numérique de suivi et d'entretien regroupe sur support numérique les informations qui :

« 1° Permettent de connaître l'état du bâtiment et du logement, ainsi que d'appréhender le fonctionnement des équipements ;

« 2° Consignent les différents travaux réalisés à finalité de performance énergétique et environnementale ou d'adaptation du bâtiment et du logement.

« Ce carnet est un outil permettant l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement. Il est le support de recommandations sur les gestes permettant les bons usages du bâtiment et du logement. Il peut être le support des éléments mis à disposition du propriétaire par le locataire et réciproquement.

« Sans préjudice des dispositions prévues par d'autres textes législatifs ou réglementaires, les éléments contenus dans le carnet numérique n'ont qu'une valeur informative.

« *Art. L. 271-9.* – I. – Le carnet numérique de suivi et d'entretien est établi :

« 1° Par le maître d'ouvrage pour tout nouvel immeuble à usage total ou partiel d'habitation ; dans ce cas, il est transmis au propriétaire du logement au plus tard à la date de sa livraison pour le carnet relatif au logement et, en cas de copropriété, au syndic au plus tard à la date de livraison du premier lot pour le carnet relatif aux parties communes de l'immeuble ;

« 2° Par le propriétaire et, en cas de copropriété, le syndic, chacun en ce qui le concerne, pour les logements et les parties communes des immeubles existants. Tout copropriétaire peut accéder au carnet numérique des parties communes.

« II. – Le propriétaire du logement est propriétaire du carnet numérique du logement et le syndicat des copropriétaires est propriétaire du carnet numérique des parties communes.

« III. – Le carnet numérique de suivi et d'entretien est créé et mis à jour par le propriétaire du logement et, en cas de copropriété pour ce qui relève des parties communes, par le syndic.

« *Art. L. 271-10.* – Le carnet numérique de suivi et d'entretien peut être confié par son propriétaire à un opérateur tiers soumis à déclaration auprès de l'autorité administrative compétente de l'État.

« Dans ce cas, l'opérateur tiers assure :

« 1° La gestion du carnet numérique de suivi et d'entretien pour le compte de son propriétaire ;

« 2° Le transfert, sans frais de gestion supplémentaires, du carnet numérique de suivi et d'entretien à tout nouveau propriétaire en cas de transfert de propriété du logement, et en cas de désignation d'un nouveau syndic, à ce dernier ;

« 3° Le transfert, sans frais de gestion supplémentaires, du contenu du carnet numérique de suivi et d'entretien vers tout autre support numérique ou à tout autre opérateur tiers ; ce transfert intervient dans un délai déterminé, prévu à peine d'indemnité, sous réserve des dispositions contractuelles en cours relatives aux durées minimales d'engagement ;

« 4° L'accès au carnet numérique de suivi et d'entretien à tout tiers désigné par son propriétaire et pour la durée qu'il fixe.

« En cas de copropriété, il assure au copropriétaire un accès unique à son carnet numérique ainsi qu'au carnet numérique détenu par le syndic.

« *Art. L. 271-11.* – En cas de promesse de vente du logement, le vendeur permet à l'acquéreur d'accéder au carnet numérique de suivi et d'entretien du logement aux fins de consultation, et en cas de copropriété, au carnet des parties communes de l'immeuble, au plus tard à la date de sa signature. L'acquéreur en atteste dans l'acte contenant la promesse de vente.

« Lorsque l'acte authentique de vente du logement n'est pas précédé d'une promesse de vente, le vendeur permet à l'acquéreur d'accéder au carnet numérique de suivi et d'entretien du logement aux fins de consultation, et en cas de copropriété, au carnet des parties communes de l'immeuble, au plus tard dix jours avant la conclusion de l'acte. L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique de vente par sa simple signature.

« Le carnet numérique et les informations qu'il contient sont transmises à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique de vente du logement ou d'une partie des parties communes de l'immeuble. L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique.

« *Art. L. 271-12.* – Lorsque le carnet numérique de suivi et d'entretien comporte les documents et informations prévus aux articles L. 271-4 ou L. 721-2, les exigences fixées par ces articles peuvent être satisfaites, en ce qui concerne ces documents et ces informations, par la transmission et l'accès effectué dans les conditions prévues à l'article L. 271-11.

« *Art. L. 271-13.* – Le propriétaire du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, prévu à l'article L. 271-7, donne accès gratuitement au locataire au plus tard à la signature du contrat de location ou au renouvellement du bail, et pendant toute la durée du contrat de location.

« L'accès au contenu du carnet numérique porte, a minima, dans ce cas, sur les documents obligatoirement communiqués ou annexés au contrat de location en application du quinzième alinéa de l'article 3 et de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

« Lorsque le carnet numérique comporte ces documents, l'obligation de les communiquer au locataire ou de les annexer au contrat de location en application des articles 3 et 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est réputée satisfaite.

« Sous réserve de l'accord du locataire, le carnet numérique peut comporter l'état des lieux du logement prévu à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Dans ce cas, l'obligation d'annexer l'état des lieux au contrat de location en application du même article est réputée satisfaite.

« Art. L. 271-14. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application de la présente section, notamment le contenu du carnet numérique, en particulier les catégories de travaux et d'équipements qui doivent y être mentionnées, son format et les modalités selon lesquelles il y est accédé. »

II. – Les dispositions du 3° du I du présent article sont applicables :

1° Aux immeubles nouveaux mentionnés au I de l'article L. 271-7 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la présente loi, et édifiés en vertu d'un permis de construire délivré à compter d'une date fixée par décret en Conseil d'État et qui ne peut être postérieur au 1^{er} janvier 2020 ;

2° À compter d'une date fixée par décret en Conseil d'État, au plus tard le 1^{er} janvier 2025, aux logements et immeubles existants mentionnés au I du même article L. 271-7, faisant l'objet d'une mutation.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le carnet numérique a été institué par l'article 11 de la loi TECV et rendu obligatoire pour toute construction neuve soumise au statut de la copropriété dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les conclusions de l'expérimentation, menée par le Plan Transition Numérique dans le Bâtiment (PTNB) et close au 31/12/2017, montrent que les 11 équipes lauréates (Associations, start-up, organismes publics et privés) sont à même de déployer les prototypes de carnet numérique de suivi et d'entretien du logement et que ce carnet numérique est très attendu par l'ensemble des acteurs du secteur.

Ce carnet numérique vise notamment à :

- Être un espace de ressources sur les bonnes pratiques de la transition énergétique du bâtiment ;
- Garantir plus de transparence concernant le logement lors d'un acte de location ou d'achat,
- Assurer le suivi et l'entretien du bâtiment dans le temps et le maintien de la connaissance relative aux modifications qui interviennent, pour notamment faciliter les interventions sur le bâti par des professionnels ;
- Mieux renseigner les acheteurs en cas de transaction et les locataires lors de la signature du bail ;
- Coordonner dans le temps l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment au niveau de la trajectoire de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique pour atteindre le niveau BBC visé en 2050 et permettre le travail sur les usages et les comportements notamment par le suivi des consommations et des conseils.

- Simplifier les procédures administratives existantes notamment la transmission à la vente et à la location des informations nécessaires et faciliter l'enregistrement des mutations par les notaires en rassemblant les documents qui leur sont nécessaires ;

Les principaux objectifs du texte sont donc de préciser les éléments nécessaires manquants et de l'adapter aux besoins actuels du secteur. L'amendement ainsi proposé permet de :

- Définir les responsabilités de création et de mise à jour du carnet numérique,
- Simplifier les ventes et locations de biens en précisant les conditions de transmission du carnet numérique lors de la vente,
- Définir les obligations d'un opérateur tiers lorsqu'un carnet numérique lui est confié,
- Préciser les conditions particulières liées au carnet numérique pour les parties communes des immeubles soumis au statut de la copropriété.

En outre, le présent amendement étend le champ des travaux visés à l'ensemble des travaux structurants pour le bâtiment et pas seulement ceux qui permettent une amélioration de la performance énergétique notamment les travaux d'adaptation des logements (par exemple à la réglementation accessibilité ou aux installations de sécurité) ce qui facilitera les conditions d'exercices des professionnels qui seront amenés à intervenir sur le logement.