



Marie Pastier-Mollet
Avocat au Barreau
de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat au Barreau
de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

JURIDIQUE

Points législatifs, réglementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

LOGEMENT : CE QU'IL FAUT RETENIR DU CARNET D'INFORMATION

Créé par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 (dite loi "Climat et résilience"), le carnet d'information du logement est principalement destiné à faciliter la réalisation et le suivi des travaux d'amélioration de la performance énergétique¹. Un décret et un arrêté, publiés le 28 décembre 2022, précisent le champ d'application, le contenu et les modalités de transmission de cet outil². Focus sur les principaux points à retenir.

1 CHAMP D'APPLICATION

Le carnet d'information doit être établi lors de la construction d'un logement ou lors de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant "une incidence significative" sur sa performance énergétique. Le décret d'application énumère les travaux de rénovation donnant lieu à l'établissement d'un tel carnet³.

Les "logements" concernés sont les "locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH⁴".

2 ENTRÉE EN VIGUEUR

L'obligation d'établir un carnet d'information du logement s'applique depuis le 1^{er} janvier 2023.

La date à retenir varie selon que les travaux à l'origine de cette obligation nécessitent ou non une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) : lorsqu'une autorisation est né-

cessaire, il faut prendre en compte la date de demande de cette autorisation. Dans les autres cas, il faut prendre en compte la date d'acceptation du devis correspondant ou, à défaut, la date de début des travaux⁵.

3 ÉTABLISSEMENT DU CARNET

Le carnet d'information doit être établi et mis à jour par le propriétaire du logement selon les renseignements qui lui sont communiqués par les personnes réputées constructeurs à savoir les intervenants à l'acte de construire désignés par le Code civil⁶.

À défaut de communication des renseignements par les constructeurs susvisés et lorsque des travaux de rénovation sont réalisés, les renseignements permettant d'établir le carnet sont transmis au propriétaire par l'Agence nationale de l'habitat, par les guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique, par les opérateurs agréés par l'Etat ou par l'Agence nationale de l'habitat⁷.

4 TRANSMISSION DU CARNET

Le carnet d'information doit être transmis à l'acquéreur lors de toute "mutation" du logement, au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur doit attester de cette transmission dans ledit acte⁸.

Faute de sanction spécifique prévue par la réglementation, l'acquéreur lésé devra exploiter le droit commun s'il souhaite obtenir réparation du préjudice ainsi subi.

5 CONTENU DU CARNET

→ Tout carnet d'information du logement doit contenir :

- La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation, "lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement",
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, "lorsqu'ils ont une incidence directe sur la perfor-

mance énergétique du logement",

- Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par la réglementation, lorsqu'ils ont été établis⁹.

→ Tout carnet établi lors de la construction d'un logement doit, en outre, contenir :

- Les plans de surface et les coupes du logement ;
- Les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération ;
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages "ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement"¹⁰.

Le carnet doit aussi indiquer les matériaux utilisés pour l'isolation thermique de la toiture, les murs donnant sur l'extérieur, les parois vitrées et les portes donnant sur l'extérieur, les planchers bas, certains équipements, etc¹¹.

→ Tout carnet établi lors de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant doit également mentionner certains matériaux utilisés et les équipements installés, selon une liste fixée par le décret de décembre 2022, en distinguant notamment travaux d'isolation thermique, travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude, ou encore travaux de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid¹².

¹ Art. L.126-35-2 du CCH.

² Décret n° 2022-1674 du 27 décembre 2022 relatif au carnet d'information du logement et arrêté du 27 décembre 2022 relatif au carnet d'information du logement.

³ Art. R.126-33-1, du CCH.

⁴ Art. L.126-35-3 du CCH.

⁵ Art. L.126-35-4 du CCH.

⁶ Art. L.126-35-5 du CCH et art. 1792-1 du Code civil.

⁷ Art. L. 232-3 du Code de l'énergie.

⁸ Art. L.126-35-10 du CCH.

⁹ Art. L.126-35-8 du CCH et art. R.126-34 du CCH.

¹⁰ Art. L.126-35-6 du CCH.

¹¹ Art. R.126-32, I et II du CCH.

¹² Art. 7 de l'arrêté du 27 décembre 2022.