

**CONSIGNATION IMMOBILIERE**

L'ADIL 26 a organisé une rencontre sur le thème «Les particuliers et les consignations immobilières», s'adressant plus particulièrement aux professionnels de l'habitat.

**IMPAYES ET EXPULSIONS**

A l'attention des propriétaires de logements locatifs de la Vallée de la Drôme, une réunion s'est tenue à Die avec l'ADIL 26, en partenariat avec le Département, la CAF, la MSA, la DDCS, Entreprise Habitat, la Communauté de communes du Diois et la Commune de Die.

**FORMATION**

Le 12 décembre a eu lieu une formation ayant pour thème les droits sur le logement des époux, pacsés et des concubins au cours de l'union, au moment de la séparation et en cas de décès.

**INFORMATION LOGEMENT DANS LA DROME**

Les conseillers de l'ADIL 26, juristes et financiers accueillent le public dans 17 lieux de permanences fixes, par exemple à :

**Nyons :**

Chambre de Commerce, Place Buffaven, les 2<sup>èmes</sup> jeudi toute l'année de 10 h à 11 h 30.

**ACCUEIL PUBLIC À VALENCE**

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30

Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.

**RENCONTRE «QUELLE ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIETE ?»**

Plus de 70 personnes ont participé à la rencontre de l'ADIL 26 organisée au Conseil général Drôme sur le thème de l'accession sociale à la propriété le 5 octobre dernier. Les interventions présentées à cette occasion sont disponibles sur le nouveau site Internet de l'ADIL 26 avec les données statistiques relatives à l'accession.

**ASSEMBLEE GENERALE DE L'ADIL 26**

Tenue le 5 octobre dernier au matin au Conseil général de la Drôme, l'assemblée générale de l'ADIL 26 a réuni ses divers membres. Au programme, la présentation du rapport d'activités pour 2010 et le détail des trois missions de l'ADIL26 : l'information logement du grand public et des partenaires (plus de 43 000 contacts), l'observatoire de l'habitat et l'information et l'accompagnement sur l'énergie.

**QUESTION / RÉPONSE****Un diagnostic amiante est-il obligatoire lors de la vente d'un garage en copropriété ?**

Oui, un diagnostic amiante doit être présenté lors de la vente de tous les immeubles, à l'exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement.

Dès lors que le garage est dans un immeuble bâti, vous êtes tenu de faire réaliser un diagnostic amiante et de le transmettre au notaire qui l'annexera à l'acte de vente.

A défaut, vous ne serez pas déchargé de votre responsabilité si des vices cachés sont constatés après la vente et qu'ils sont dus à la présence d'amiante dans les éléments de construction.

**Information Logement**

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

**NOUVELLES BROCHURES D'INFORMATION**

L'ADIL 26 a mis au point deux nouvelles brochures d'information pour présenter son action. La première, présente les 3 activités de l'association (information logement, mission d'observation, point information énergie), et la seconde, les jours et horaires d'accueil du public à Valence et dans le réseau de permanences. A télécharger sur le site de l'ADIL 26.

**TROIS SITES INTERNET**

Il fallait bien 3 sites distincts pour présenter l'ensemble des 3 activités de l'ADIL 26. A noter sur le site d'information logement, le guide «Se loger dans la Drôme» et les informations indispensables sur l'accession à la propriété, la location, la copropriété...

[www.adil.dromenet.org](http://www.adil.dromenet.org)



ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION LOGEMENT  
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 04  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. [adil26@dromenet.org](mailto:adil26@dromenet.org)  
site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26  
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590  
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier  
Conception : Audrey Carreira-Xavier  
Imprimeur : Impressions Modernes 07  
Crédit photos : ADIL 26 - PIE - ADEME



Maison AEU, ossature bois et brique - ADEME -

# DES DROITS ET DES OBLIGATIONS

## LA NOUVELLE REGLEMENTATION THERMIQUE

### EDITO

#### UN SUJET TECHNIQUE ET JURIDIQUE

*Le saviez-vous ? le 28 octobre 2011, la nouvelle réglementation thermique dite RT 2012 est entrée en application partielle. Elle fixe de nouveaux objectifs de performances énergétiques pour les constructions neuves. Les particuliers seront concernés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et seront soumis aux mêmes exigences. Issue du Grenelle de l'environnement, la RT 2012 va révolutionner les pratiques par le niveau d'exigence qu'elle impose dans le monde de la construction. Mais, il faut aussi rappeler spécialement la responsabilité juridique de toutes les catégories de maître d'ouvrage, y compris des particuliers qui font construire, et les sanctions pénales en cas de non respect. En bref, la RT 2012 est un sujet technique mais aussi juridique à ne pas prendre à la légère.*

**Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26**  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme  
logement et personnes handicapées

#### DOSSIER

La pertinence d'une nouvelle réglementation se mesure à son efficacité technique (est-elle un facteur de progrès ? permet-elle l'amélioration des situations passées ?...) et juridique (est-elle effectivement appliquée ? des contrôles et des sanctions existent-ils ?...). L'application de la réglementation thermique pose précisément ces questions d'efficacité. Réponses dans quelques années, quand une évaluation aura été conduite.



suite de l'article en page 2

#### SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
<b>Marie-Josée FAURE,</b> <b>Présidente de l'ADIL 26</b> <b>Vice-Présidente du Conseil</b> <b>Général de la Drôme, logement</b> <b>et personnes handicapées</b>	
ENTRETIEN.....	P.2
<b>Chloé de Font Réaulx, élève</b> <b>avocate à Lyon</b>	
DOSSIER.....	P.3
<b>De la RT 2005...à la RT 2012</b>	
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

Consultez les nouveaux sites Internet  
de l'ADIL 26 : Information logement,  
Observation habitat et Information énergie !  
[www.adil.dromenet.org](http://www.adil.dromenet.org)  
[www.pie.dromenet.org](http://www.pie.dromenet.org)  
[www.adilobs.dromenet.org](http://www.adilobs.dromenet.org)

**CHLOÉ DE FONT REAUX**  
Elève avocate à Lyon

Quelles sont les nouvelles obligations créées par la RT 2012 ?

D'un point de vue juridique, la RT 2012 renforce le contrôle du respect des règles de construction en instaurant un système d'attestations de conformité à la charge du maître d'ouvrage, au jour du dépôt de la demande de permis de construire d'une part, et au jour de la déclaration d'achèvement d'autre part.

Quels types de contentieux peuvent naître ?

C'est un contentieux de responsabilités en cascade qui risque d'apparaître. Si l'un des intervenants ne respecte pas les prévisions, il risque de pénaliser l'opération de construction dans son ensemble et d'engager la responsabilité pénale du maître d'ouvrage qui a fourni les attestations. Dans ces conditions, le maître d'ouvrage pénalement sanctionné se retournera contre l'intervenant concerné, afin d'engager sa responsabilité contractuelle.

Comment les prévenir ?

Il faudra concevoir l'opération de construction, depuis la conception des plans jusqu'à l'achèvement, comme une opération globale : le maître d'ouvrage devra s'assurer de la conformité du bâtiment à chaque stade de la construction, pas seulement au début et à la fin comme le prévoit la loi, pour éviter d'être pénalement sanctionné et de payer des surcoûts de mise en conformité. L'assistance de professionnels de l'immobilier semble nécessaire compte tenu des lourdes sanctions qui peuvent être prononcées.

# DE LA RT 2005...

## QUI EST RESPONSABLE ?

Suite au Grenelle de l'environnement, le législateur a démontré sa volonté de limiter la consommation énergétique réelle des bâtiments neufs. La loi ENE, (Engagement Nationale pour l'Environnement) dite Grenelle, du 12 juillet 2010 a instauré une nouvelle réglementation thermique : la RT 2012. Les données techniques sont désormais connues, mais on oublie trop souvent qu'elles créent aussi des obligations juridiques que doivent respecter les différents partenaires de l'acte de construire.

La RT 2005 aujourd'hui en vigueur sera renforcée afin que les constructions neuves présentent, en moyenne, une consommation énergétique primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50kWh/m2/an. Ces exigences sont calquées sur celle du label actuel «BBC Effinergie».

### UNE APPLICATION PAR ETAPES

La RT s'appliquera à tous les permis de construire déposés à partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs publics, des bureaux, des établissements d'enseignement, ainsi que des bâtiments en zones prioritaires de rénovation urbaines.



Classification réglementation thermique

L'obligation pour les logements neufs s'appliquera seulement aux permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2013. Un décret à paraître concernera les bâtiments tertiaires à usage spécifique (commerce, restauration, hôpital...).

### LE MAITRE D'OUVRAGE RESPONSABLE

Les articles L 111-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, prévoient un contrôle de la RT 2012 par le biais d'attestations. Le décret du 18 mai 2001 ( JO 20/05/11) définit les modalités d'établissement des attestations. Il vient d'être complété par l'arrêté du 11/10/11 qui propose des modèles types, dès le stade du dépôt de la demande de permis de construire. Dans un premier temps, lorsqu'il fait la demande de permis de construire, le maître d'ouvrage doit produire une attestation de prise en compte de la RT 2012.

De plus, pour les bâtiments dont la surface hors oeuvre nette (SHON) dépasse 1 000 m<sup>2</sup> le maître d'ouvrage doit également fournir une étude de faisabilité technique et économique relative aux approvisionnements en énergie. Cette attestation est jointe à la demande de permis de construire. Elle doit contenir :

- des données administratives ( nom et coordonnées du maître d'ouvrage),
- l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie (choix du système énergétique proposé par le maître d'ouvrage, consommation en énergie primaire, et coût annuel d'exploitation),
- la prise en compte de la réglementation thermique (vérification de l'exigence sur le besoin bioclimatique, vérification de l'exigence de la surface vitrée pour les logements, et recours aux énergies renouvelables prévues à ce stade, notamment en maison individuelles).

### LE ROLE DU MAITRE D'OEUVRE

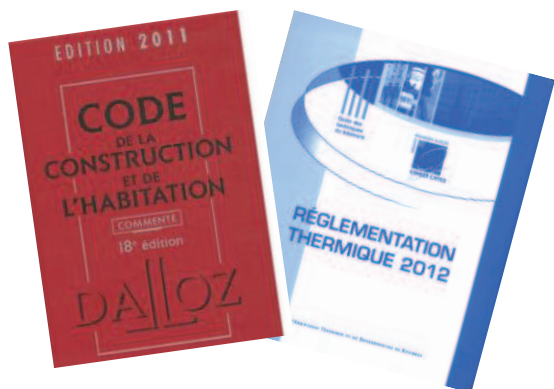
Cette attestation est établie par le maître d'œuvre si le maître d'ouvrage a confié une mission de conception de maîtrise d'œuvre ou par le maître d'ouvrage lui-même s'il assure la mission de maîtrise d'œuvre. A l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte. Cette attestation doit contenir le récapitulatif standardisé d'étude thermique c'est-à-dire la réalisation de contrôle de cohérence entre l'étude thermique réalisée et le bâtiment réellement construit, sur les postes clés de la performance technique.



Maison solaire



# A LA RT 2012



## LES RESPONSABILITES DU CONTROLEUR

Attention ! L'attestation finale ne garantit pas la conformité du bâtiment à la RT 2012. Seuls les contrôles réglementaires ou démarches de certification incluant des interventions en phase chantier peuvent garantir la conformité de bâtiment à la RT. L'attestation garantit la prise en compte de la RT 2012.

Cette attestation doit être établie par un contrôleur, un diagnostiqueur, un architecte, ou un organisme de certification de la performance des bâtiments.

Sont prévus, le contrôle de l'épaisseur et de la qualité des isolants, mais surtout le test d'étanchéité à l'air qui permet de mesurer la quantité d'air rentrant dans le bâtiment et de localiser les fuites.

L'attestant sera tenu d'une obligation de résultat ; il pourra être reconnu responsable de ses erreurs dans son rapport. L'attestation doit être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux. En cas de non conformité, à la RT 2012, l'attestation de conformité ne pourra être délivrée. L'absence d'attestation équivaut à une non-conformité qui sera constatée par les agents de l'administration.

## LE MAINTIEN DU CONTROLE ADMINISTRATIF

Les attestations sont présentées aux inspecteurs de l'administration dans le cadre des contrôles de conformité.

Le contrôle du respect des normes de la construction est prévu par le code de la construction et de l'habitation (L151-1 et L-151-2 CCH) en matière de normes parasismiques ou d'accessibilité aux handicapés.

Ce contrôle sera également applicable en matière de réglementation thermique, afin de vérifier que les constructions neuves respectent les normes édictées par la RT 2012. Ce contrôle de la RT 2012 pourra être effectué par les agents de la DDT (Direction Départementale des Territoires), pendant les travaux et dans le délai de 3 ans après leur achèvement.

L'administration a un droit de visite et de communication des documents techniques pendant les travaux et jusqu'à 3 ans après leur achèvement.

Chaque année, un échantillon de constructions neuves pourra être contrôlé en fonction d'un tirage au sort ou de la politique locale.

A l'issue de la visite, si le contrôleur constate que les normes de la RT 2012 n'ont pas été prises en compte, il établit un procès verbal (PV) de constat d'infraction.

## LA RESPONSABILITE PENALE

Elle est prévue par l'article 2 de la loi Grenelle que : *« Tout contrat de construction doit viser le respect de la réglementation thermique. En cas de méconnaissance de celle-ci, l'attestation constatant l'infraction doit permettre d'effectuer les mesures nécessaires... »*

En pratique, si le professionnel chargé d'établir l'attestation ou le contrôle aléatoire de la DDT démontre que les normes de la RT 2012 n'ont pas été prises en compte, un PV de constat d'infraction sera dressé par une personne habilitée à dresser des procès verbaux (agents de l'Etat et des collectivités publiques assermentés).

Ce PV sera ensuite transmis au procureur de la République afin qu'il décide des suites à donner au dossier ;

- classement sans suite,
- remise en conformité suivie par les agents de la DDT,
- poursuites pénales.



Isolants naturels

## LES SANCTIONS

Le procureur pourra donc décider, selon les cas, que le fait de ne pas prendre en compte la RT2012 sera constitutif d'un délit. Le tribunal correctionnel pourra ordonner l'interruption des travaux. (interruption judiciaire). En cas d'urgence, le maire peut même ordonner l'interruption des travaux à la seule vue du PV, avant que le tribunal se soit prononcé (interruption administrative).

Si le maître de l'ouvrage laisse les travaux se poursuivre en dépit de l'interdiction, il encourt 75 000 euros d'amende et 3 mois de prison. Le constat d'une construction ne respectant pas la RT 2012 entrainera la condamnation du maître d'ouvrage ou de tout intervenant à 45 000 euros d'amende.

## BRÈVES

### Vente du propriétaire et relogement

Un propriétaire désireux de vendre son logement est tenu de proposer un relogement à son locataire lorsque ce dernier est âgé de plus de 70 ans et que ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel brut du Smic soit 24 570 euros en 2011. Le propriétaire peut néanmoins être dispensé de cette obligation s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du Smic.

Source : Le Particulier 09/2011

### Le crédit d'impôts en copropriété

Lorsqu'une copropriété engage dans les parties communes des travaux d'économies d'énergie entrant dans le cadre du crédit d'impôt développement durable, chaque copropriétaire bénéficie de l'avantage fiscal en fonction de la quote-part de travaux lui incombant. Attention toutefois, ce n'est pas la date à laquelle le copropriétaire a réglé qui compte mais celle à laquelle le syndic a réglé l'ensemble des travaux.

Source : Le Particulier 09/2011

### Clôtures soumises à déclaration

Si vous souhaitez édifier une clôture dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou classé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme, vous devez faire une déclaration préalable en mairie. Mais en dehors de ces cas, l'édification d'une clôture est dispensée de formalité.

Source : Le Particulier 09/2011

### Un constat d'abandon simplifié

La loi du 22/10/10 a institué une procédure visant à faciliter la reprise, par le bailleur d'un logement abandonné par le locataire. Un décret du 10/08/11 vient de préciser les modalités de récupération du bien. Ainsi, une fois constaté l'abandon par acte d'huissier, il est possible de récupérer le logement sur simple requête, ce qui évite le débat contradictoire.

Source : Le Particulier 10/2011