

## **Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement : le remplaçant des classeurs est arrivé.**



**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020**, un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement sera obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter de cette date.

Ensuite, cette obligation s'appliquera pour tous les logements et immeubles existants qui feront l'objet d'une mutation (changement de propriétaire, changement de locataires...) **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025**.

Cet outil donne la possibilité de rassembler le plus d'informations concernant un logement ou un bâtiment. *Décortiquons cette nouvelle obligation.*

### Textes de référence

- Article 182 de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), modifiant l'article L.110-10-5 du code de la construction et de l'habitation
- Article L.110-10-5 du code de la construction et de l'habitation
- Article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation (à propos du contenu du carnet numérique)
- Article L.721-2 du code de la construction et de l'habitation (lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété).

### Qu'est-ce que le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ?

Selon le législateur, le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est un **service en ligne sécurisé qui va permettre avant tout d'améliorer l'information de tous les protagonistes qui gravitent autour d'un logement** : les propriétaires, les acquéreurs, et les occupants des logements.

Ce carnet numérique va permettre :

- De connaître l'état du logement et du bâtiment,
- De savoir lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété,
- De connaître le fonctionnement des équipements du logement et du bâtiment,
- D'accompagner l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de ceux-ci.

## **Quelles-seront les informations contenues dans ce carnet ?**

Ce carnet devra contenir le dossier de diagnostic technique mentionné **à l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation**, et les documents mentionnés à **l'article L.721-2 dudit code** lorsque le logement est soumis au statut de copropriété.

***Pour tout logement, le carnet numérique devra donc contenir :***

- Le constat de risque d'exposition au plomb,
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques,
- Le diagnostic de performance énergétique,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif,
- Dans les zones définies de présence d'un risque de mэрule, l'information sur la présence de ce risque.

### **Attention !**

Le constat de risque d'exposition au plomb, l'état de l'installation intérieure du gaz et de l'électricité ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

De plus, le diagnostic de performance énergétique n'est pas non requis en cas de vente d'un immeuble à construire.



***Pour les logements soumis au statut de la copropriété, le carnet devra contenir :***

- Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble,
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;
- Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global

**Qui aura le devoir d'établir et de mettre à jour le carnet numérique ?**

Ici, deux options sont prévues par le législateur.

- Pour ***toute construction neuve***, il appartiendra au maître d'ouvrage de renseigner le carnet numérique, et de le transmettre à son acquéreur au moment de la livraison du logement,
- Pour ***les logements existants***, cette mission appartiendra aux propriétaires.