



LA FNAIM VOUS RÉPOND

Je suis propriétaire d'un bien immobilier que je souhaite vendre, dois-je faire contrôler mon installation d'assainissement ?

Lorsque les biens à vendre ne sont pas raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées, soit parce qu'ils se trouvent dans une zone d'assainissement collectif sans y avoir été raccordés par le propriétaire, soit parce qu'ils sont situés dans une zone d'assainissement non collectif, **le diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif (ANC) est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2011 (article L. 1331-11-1 du code de la santé publique). Il doit être annexé dès la signature du compromis.**

En revanche, aucun texte n'impose au vendeur d'annexer au contrat de vente un certificat attestant du contrôle du raccordement de son bien au réseau public de collecte des eaux usées. L'information de l'acquéreur relève, dans ce cas, soit d'un arrêté municipal prescrivant un contrôle préalable systématique du raccordement à l'occasion de la vente du bien ; soit en l'absence d'arrêté, de l'obligation générale d'information incombant au vendeur comme du devoir de diligence et de conseil de l'agent immobilier, sous peine de risque de responsabilité.

Si l'immeuble est en copropriété et que le contrôle du raccordement a déjà été effectué via le syndic à l'issue d'une résolution votée en assemblée générale, il suffira pour le vendeur de se procurer le rapport technique auprès de celui-ci. A défaut, il reviendra au vendeur, ou à son mandataire, de faire diligence auprès des services de la commune compétents afin de procéder à un contrôle en vue d'une parfaite information de l'acquéreur.

Il est recommandé au vendeur de communiquer l'ensemble des diagnostics dès la mise en vente afin de déterminer la valeur réelle de son bien.

N° 7



www.fnaim.fr

Avec le cube, c'est carré.

ACTUALITÉ

Le Tour de France de l'éco-rénovation bientôt chez vous

43 % de la consommation énergétique et 25 % des émissions de gaz à effet de serre : c'est ce que représente à lui seul le secteur du Bâtiment !

Du constat à l'action, un seul pas : la FNAIM s'engage !

Elle se fixe pour objectif **d'impulser la rénovation énergétique de 100 000 logements d'ici à 2012**, notamment grâce à un grand *Tour de France de l'éco-rénovation*.

Le Tour de France À la poursuite de l'éco-rénovation !, c'est :

- une demi-journée pour tout savoir sur la rénovation énergétique ;
- l'opportunité de bénéficier, en région, d'une information concrète et de solutions pratiques pour vos projets d'éco-rénovation, permettant la valorisation de vos biens.



Ainsi, depuis son lancement le 5 avril dernier aux Sables-d'Olonne, le Tour de France a aussi fait étape à Rouen. Un franc succès pour ces deux premières escales, avec plus de 250 participants ainsi que la présence de nos 12 partenaires, spécialistes de la rénovation thermique.



Ne ratez pas les prochains rendez-vous :

Le 24 mai à Besançon

Le 25 mai à Lyon (*Les 2^{èmes} Assises du Rhône*)

Le 7 juin à Dijon

Le 23 juin à Bordeaux

Le 24 juin à Hossegor

Le 12 septembre à Pérols (Hérault)

Le 23 septembre à Strasbourg

Les 3 et 4 novembre à Tours

Le 24 novembre à Grenoble (*Le développement durable et ses enjeux pour la copropriété*)

LE SAVIEZ-VOUS



Bénéficiez jusqu'à 30 % de COS supplémentaire pour la construction d'une maison BBC

La loi « Grenelle 2¹ », portant engagement national pour l'environnement, a modifié l'autorisation de dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) prévu par le code de l'urbanisme².

Désormais, l'autorisation de dépassement est de 30 % (au lieu de 20 %) et est subordonnée à des critères de performance énergétique de la construction nouvelle plus précis.

Pour pouvoir bénéficier d'une autorisation de dépassement de COS, la construction doit dorénavant satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou être alimentée à partir d'équipements performants, de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Toutefois, **pour les constructions BBC** (Bâtiment Basse Consommation) **l'autorisation de dépassement de COS ne**

pourra être que de 20 % dans les secteurs protégés suivants :

- secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- les périmètres de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ;
- les sites inscrits ou classés ;
- à l'intérieur du cœur d'un parc national ;
- pour des travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé.

À noter :

Les nouveaux critères de performance pris en compte pour permettre ce dépassement de COS devront être précisés par un décret en Conseil d'Etat.

Renseignez-vous auprès du service Urbanisme de votre commune.

(1) Article 20 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.
(2) Article L.128-1 du code de l'urbanisme.

MON TOIT & MOI

Parking branché pour voiture écolo

La loi « Grenelle 2 » reconnaît un véritable « **droit d'équiper une place de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable** », analogue au droit à l'antenne.

Dans les immeubles collectifs comportant des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif, qui ne sont pas équipés de tels dispositifs permettant un comptage individuel, **le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour la question de la pose de dispositifs de recharge des véhicules électriques ou hybrides** et de la gestion ultérieure du nouveau réseau électrique (nouvel art. 24-5 de la loi du 10 juillet 1965).

Dans ces immeubles, **le propriétaire ou le syndicat représenté par le syndic, ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi tendant à la réalisation de tels travaux à ses frais. Et ce,** dès lors que l'installation permettra un **comptage individuel**. Les travaux sont ensuite votés à la majorité de l'article 25 I de la loi de 65.

Lorsque ceux-ci sont réalisés au sein d'un bâtiment collectif et desservent un ou plusieurs utilisateurs finals, une convention doit être conclue avec le prestataire les réalisant, précisant les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements installés.



À noter :

Dans tous les cas, les travaux doivent permettre un comptage individuel de l'électricité consommée par chaque utilisateur, afin de ne pas alourdir le budget des copropriétés. C'est pourquoi « le droit à la prise » n'est assuré que dans les immeubles d'accès sécurisé.

Vous souhaitez vendre ou acheter
votre bien immobilier ?

Connectez-vous sur www.fnaim.fr

Espace personnalisable