

## IMMOBILIER

# L'immobilier dans la loi Climat du 22 août 2021

Inf. 15

Nouveau fer de lance de la lutte contre le dérèglement climatique, la loi du 22 août 2021 comporte un important volet immobilier. De la performance énergétique à la prise en compte des risques induits par le changement climatique, en passant par la lutte contre l'artificialisation des sols, tous les acteurs de l'immobilier sont concernés, dont le notaire.



**Matthieu Poumarède,**  
professeur à l'Université  
Toulouse Capitole, IEJUC

1. Ayant pour origine (lointaine) les 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat, la loi 2021-1104 du 22 août 2021 (JO 24 texte n° 1) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat », contient plus de trois cents articles modifiant des milliers de dispositions aux quatre coins du droit regroupées en thématiques : consommer, produire et travailler, se déplacer, etc. avec une ambition scandée par ses promoteurs : « faire entrer l'écologie dans la vie des gens ».

Il n'est alors guère surprenant que l'immobilier occupe la part belle de cette loi, un tiers de ses articles lui étant consacré ; nombre d'entre eux ont un impact sur la pratique notariale qui s'en trouvera parfois enrichie, souvent alourdie. Contenues dans un titre (mal) intitulé « se loger », les dispositions réparties en cinq chapitres recouvrent trois grandes thématiques – la performance environnementale des bâtiments, la lutte contre l'artificialisation des sols et l'adaptation au dérèglement climatique – aux côtés desquelles l'on retrouve quelques dispositions éparses qui complètent cet arsenal de mesures consacré au secteur du bâtiment et à l'aménagement du territoire.

## RENFORCER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS EXISTANTS

### Le contexte

2. Présentées comme une « révolution » par Madame la ministre du logement, les dispositions relatives à la performance énergétique et environnementale des bâtiments contenues dans la loi Climat constituent à n'en pas douter un renforcement (et parfois une énième réorientation) des dispositifs jusqu'alors en vigueur dont les grandes orientations se sont affinées, non sans attermoissements, au cours de la précédente décennie qui a vu s'affermir l'idée que « la construction et la rénovation de bâtiments contribuent à atteindre les objectifs de la politique nationale énergétique » (CCH art. L 171-1). En effet, dans la loi Climat, il est peu question de bâtiment neuf, champ réservé de la RE2020 qui entrera finalement en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais davantage de bâtiments existants, au cœur de toutes les préoccupations depuis quelques années. Les progrès réels de la performance énergétique et plus avant envi-

ronnementale des bâtiments neufs ne peuvent, en effet, masquer que l'enjeu est aussi et surtout celui du parc existant. Avec un taux de renouvellement inférieur à 1% annuel, il n'était plus possible d'attendre paisiblement. Faciliter la rénovation énergétique : tel est donc le leitmotiv affiché par les autorités publiques qui entendent entraîner les particuliers, mais également les professionnels et les collectivités vers la rénovation environnementale des bâtiments dont ils sont propriétaires, bailleurs ou locataires. Toutefois si d'un point de vue de politique publique, l'hésitation demeure entre incitation et obligation, il convient surtout d'inventer les instruments de la rénovation du parc existant. Et ceci à tous les niveaux. Tant les propriétaires (privés et publics) que l'industrie du bâtiment, jusqu'alors tournée vers la construction neuve, doivent être mis en mesure de basculer vers une rénovation massive du parc immobilier. Indubitablement, l'hétérogénéité des bâtiments et de leur environnement, ajoutée à la question financière, inévitablement centrale, tandis que s'invite également la délicate question de la constitutionnalité des mesures, conduit rapidement à considérer que la rénovation de

l'ancien est un insoluble casse-tête auquel la loi Climat tente d'apporter des réponses venant s'ajouter, compléter et/ou infléchir celles d'ores et déjà en vigueur tant du point de vue financier et fiscal que du point de vue juridique.

Certaines concernent les bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôts (CCH art. L 171-4) dont la performance énergétique et environnementale devra être améliorée à l'horizon du 1<sup>er</sup> juillet 2023. Pour ce faire, le législateur étend et complète des mesures d'ores et déjà en vigueur en prévoyant notamment l'adjonction lors de la construction de divers procédés en toiture du bâtiment (végétalisation, etc.) ou sur le parc de stationnement (ombrières, revêtement de surface, aménagements hydrauliques, dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux, etc.). Mais la plupart reviennent sur la rénovation énergétique et environnementale des logements.

### Les mesures en matière de logement

3. Dans l'attente des nombreux décrets et arrêtés à venir, il est possible de mettre en valeur la stratégie juridique globale qui se décline entre quatre temps : améliorer et faciliter la connaissance de l'état environnemental du bâti, préciser les objectifs d'une rénovation performante, inciter à la rénovation les propriétaires de passoires thermiques et faciliter la rénovation.

#### Améliorer et faciliter la connaissance de l'état environnemental des bâtiments

4. Première étape indispensable à toute mise en œuvre d'une rénovation environnementale, la connaissance de l'état du bâti a longtemps été déficiente tant pour des raisons techniques que juridiques. Pierre angulaire du dispositif, le rôle du diagnostic de performance énergétique (DPE), à la fiabilité jusqu'alors fragile, est renforcé dans la continuité des réformes récentes ayant conduit à l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 d'un DPE plus sincère et à connotation environnementale (sur le nouveau DPE, voir M. Poumarède, « Le diagnostic de performance énergétique nouveau est (presque) arrivé » : SNH 3/21 inf. 14). Non seulement il s'agit d'améliorer la connaissance des per-

formances énergétiques et environnementales du bâtiment, mais encore d'en faciliter la compréhension par ses destinataires.

#### L'amélioration de la connaissance des performances énergétiques et environnementales des bâtiments

5. Cet objectif passe par le renforcement et un aménagement du champ d'application du DPE et de l'audit énergétique, mais également l'avènement de nouveaux documents, tel le carnet d'information du logement.

6. **Le contenu du DPE musclé.** En premier lieu c'est, à nouveau, un renforcement des informations contenues dans le DPE et un élargissement de son champ d'application que prévoit la loi Climat.

7. D'une part, le volet environnemental du DPE, émergeant dans le décret 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers (voir M. Poumarède, précité), est désormais inscrit dans la loi. En effet, non seulement l'article L 126-26 du CCH vise expressément

« les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre », mais encore l'article L 126-26-1 reprend finalement à son compte la mention de « la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables (...) utilisée dans le bâtiment ou la partie de bâtiment à usage d'habitation, en distinguant celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur. » L'on notera avec intérêt que de l'environnement à la santé, il n'y a qu'un pas que le législateur a (timidement) franchi en faisant de surcroît une place dans

le DPE à une préoccupation désormais prégnante : la qualité de l'air intérieur. En effet, il est prévu à l'article L 126-6 du CCH que le DPE « comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation. »

8. D'autre part, le champ d'application du DPE est élargi puisqu'il concernera à l'avenir, selon une mise en vigueur des textes échelonnée dans le temps à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots ; à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les copropriétés de 50 à 200 lots ; à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, pour les copropriétés de moins de 50 lots), tout bâtiment d'habitation collective dont le « permis de construire a été déposé (sic - il faut sans doute considérer qu'il s'agit là de la date du dépôt de la demande de permis de construire) avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 » (CCH art. L 126-31), date de généralisation de la RT2012, et non plus seulement ceux équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

« Ce diagnostic devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L 173-1-1. »



II  
Les bâtiments existants, au cœur de toutes les préoccupations depuis quelques années

En « contrepartie » de l'extension du champ d'application du DPE, l'obligation de réaliser dans ces mêmes immeubles en copropriété un audit énergétique disparaîtra.

9. **Un audit énergétique en renfort.** En second lieu, la loi Climat prévoit, en certaines hypothèses, de « doubler » le DPE par un audit énergétique formulant notamment des propositions de travaux, lorsqu'est proposé à la vente un bâtiment à usage d'habitation ne relevant pas de la loi du 10 juillet 1965 (par exemple une maison individuelle). Cette nouvelle obligation, énoncée par l'article L 126-28-1 du CCH et dont le contenu sera précisé par un arrêté à venir, doit entrer en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour les logements classés F ou G, le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les logements classés E et le 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les logements classés D

(CCH art. L 126-28-1) afin que l'acquéreur puisse avoir une information sur les travaux de rénovation nécessaires afin d'améliorer la performance énergétique et environnementale du logement. En revanche, ce qui précède induit, corrélativement, qu'il n'existera plus d'obligation de réaliser un audit énergétique des logements en copropriété comme cela a été précisé.

**10. Le suivi du bâti dans le « carnet d'information du logement ».** En dernier lieu, il semble que soit enfin venu le temps de l'entrée en vigueur du « carnet d'information du logement ». C'est la loi Élan du 23 novembre 2018 qui avait remis au goût du jour l'« arlésienne » du droit de la promotion immobilière : le « carnet numérique d'entretien et de suivi du logement », rebaptisé pour l'occasion « carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ». Ce carnet fut, à l'origine, prévu par la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique. Toutefois, faute de décret, il n'était jamais entré en application et l'histoire se répéta. Son entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020 se heurta à nouveau à l'absence de décret d'application. Finalement, après une brève apparition dans le projet de loi 3235 ratifiant l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation, c'est la loi Climat qui héberge le « carnet d'information du logement ».

Prévu aux articles L 126-35-2 s. du CCH, il sera établi lors de la construction ou lors de la rénovation des logements qui feront l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (CCH art. L 126-35-4). Son objectif, revu à la baisse, sera de faciliter et d'accompagner, tout au long de la vie du logement, les travaux d'amélioration de la performance énergétique, ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.

#### Faciliter la connaissance de l'état énergétique et environnemental du bâti

**11.** Cet objectif se traduit par la volonté de simplifier l'accès à l'information afin qu'elle puisse au mieux être diffusée. Telle est la raison pour laquelle, désormais, chacun des niveaux de performance qualifié par une lettre (de la classe A à la classe G) porte également un nom : du bâtiment « extrêmement performant » (classe A) au bâtiment

« extrêmement peu performant » (classe G) en passant par le bâtiment « assez performant » (classe C) ou encore le bâtiment « peu performant » (classe E), etc. ; le tout est désormais gravé dans le marbre de la loi (CCH art. L 173-1-1). Chaque classe, ainsi exprimée, est fonction du niveau de performance énergétique exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre exprimé en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an. Ces niveaux qui devraient être renforcés seront définis par arrêté.

**12.** Promoteurs, agents immobiliers, syndics mais également notaires auront donc un rôle à jouer dans la fabrique mais aussi la transmission de cette connaissance de l'état du bâti aux tiers et aux acquéreurs. Les notaires seront assurément en première ligne. D'une part, la transmission à l'acquéreur du carnet d'information du logement aura lieu à chaque mutation au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique. Dans tous les cas, l'acquéreur en attestera dans l'acte authentique qui devra donc en faire mention. D'autre part, le dossier de diagnostic technique va continuer à s'étoffer, la liste des éléments qu'il doit contenir ne cessant de s'allonger, y compris en dehors du champ de l'état énergétique et environnemental du bâti (outre ceux liés à la performance énergétique et environnementale du bâtiment, la loi Climat a ajouté deux nouveaux documents au DDT : le certificat attestant de la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission (CCH art. L 271-4, I-11°) et le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L 2224-8 du Code général des collectivités territoriales (CCH art. L 271-4, I-8°). Il devra non seulement comprendre le diagnostic de performance énergétique réformé (sur la question de la durée de validité des anciens DPE, voir *M. Poumarède, précité*) mais également l'audit énergétique (CCH art. L 271-4, I-6°) qui aura été préalablement remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite

(CCH art. L 271-4, I). Par la suite, tout en ayant préalablement recueilli l'accord de l'acquéreur, le notaire rédacteur de l'acte devra adresser au guichet du service public de la performance énergétique dans le res-

sort duquel est situé le bâtiment ou la partie de bâtiment, au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente et par tous moyens, y compris par voie dématérialisée, l'audit, les informations nécessaires à l'identification du bâtiment vendu ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur. Le guichet pourra

utiliser ces informations à des fins d'information et de conseil de l'acquéreur concernant la performance énergétique du bâtiment.

#### Préciser les objectifs d'une « rénovation performante »

**13.** Si les pouvoirs publics ont posé d'ambitieux objectifs quantifiés de 500 000 logements à rénover par an, encore fallait-il préciser ce qu'est une « rénovation performante » du point de vue énergétique et environnemental. Or, il s'avère que les approches fondées sur des gestes isolés de travaux sont non seulement peu efficaces mais génèreraient des risques de pathologie plus importants. Aussi, la performance suppose une rénovation plus complète du bâtiment. C'est en ce sens que l'article L 111-1, 17 bis du CCH la définit. Il convient que les travaux de rénovation respectent trois paramètres :

- ils veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air ;
- ils permettent le classement du bâtiment en classe A ou B (pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens de l'article L 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés) ;
- ils étudient les six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées. Au surplus, est définie par l'article L 111-1, 17° bis la rénovation performante et globale qui, jugée plus efficace, fera l'objet d'incitations financières accrues.

## Un rôle à jouer dans la fabrique et la transmission de la connaissance de l'état du bâti

## La rénovation des bâtiments : de l'incitation à la « contrainte »

**14.** Reste à passer à l'acte ! De ce point de vue la loi Climat ne signe pas le grand soir de la rénovation énergétique et environnementale des logements.

Néanmoins, plusieurs avancées notables doivent être signalées, quand bien même la loi Climat n'imposerait pas d'obligation généralisée de réaliser des travaux de rénovation, ainsi que cela a pu, un temps, être évoqué.

**15.** D'une part, la loi Climat signe le retour du plan pluriannuel de travaux retiré en extremis de la réforme du droit de la copropriété par l'ordonnance du 30 octobre 2020. Complété par un fonds de travaux alimenté par une cotisation obligatoire d'un montant minimal de 2,5 % du

montant des travaux prévus dans le plan et à 5 % du budget prévisionnel prévu à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, le plan pluriannuel de travaux concernera tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 15 ans soumis à la

loi du 10 juillet 1965 (*Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 14-2*) et son champ s'étend au-delà de la stricte performance énergétique et environnementale puisqu'il concerne également les travaux « nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ». S'il ne s'agit pas à proprement d'une obligation d'effectuer des travaux de rénovation, il n'en demeure pas moins que le mécanisme mis en place va, d'une certaine manière, au-delà de l'incitation.

**16.** D'autre part, précisément, sans toutefois directement imposer de travaux aux propriétaires, la loi Climat prévoit de nouvelles contraintes qui pèseront sur les propriétaires bailleurs afin de les inciter à rénover les logements mis en location. Outre un « gel » des loyers des logements classés F ou G, le législateur généralise et étend le champ d'application de ce que, d'ores et déjà, le décret 2021-19 du 11 janvier 2021 prévoyait pour les logements ne présentant pas les caractéristiques énergétiques pour être décentés, soit une consommation d'énergie

supérieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Ainsi, d'après le calendrier établi, seront exclus du marché locatif, faute d'être décentés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les logements classés G, au 1<sup>er</sup> janvier 2028, les logements classés F et au 1<sup>er</sup> janvier 2034, les logements classés E (*Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 6*). Progressivement, ces logements, qui représenteraient près de la moitié du parc locatif, devront donc être rénovés afin de demeurer sur le marché locatif.

### Faciliter la rénovation

**17.** Directement inspirée d'une proposition présentée lors du 114<sup>e</sup> Congrès des notaires, le législateur institue une servitude de surplomb du fonds voisin de 35 centimètres au

profit de du propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur (*CCH art. L 113-5-1*). En effet, si le Code de l'urbanisme facilitait d'ores et déjà l'isolation par l'extérieur (voir, par exemple, *C. urb. art. L 111-16 et L 152-5*), le droit civil n'offrirait que peu

de marge de manœuvre en l'absence du consentement du propriétaire du fonds voisin (*Rép. Firmin Le Bodo : AN 5-11-2019 n° 21181*). Désormais, sous la réserve du versement d'une indemnité, et à condition qu'aucune autre solution technique d'isolation ne permette d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs, ce droit de surplomb facilitera l'isolation par l'extérieur sous certaines conditions techniques et juridiques énoncées par l'article L 113-5-1 du CCH qui devront, au surplus, être précisées par un décret d'application. Quoiqu'il en soit, il est naturellement prévu que les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb doivent être, en principe, constatées par acte authentique, lequel sera publié.

### LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

**18.** De manière inédite, et dans la continuité de l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en

faveur d'une gestion économe de l'espace, le législateur a donc inscrit à l'article 191 de la loi Climat l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN) en 2050 afin de mettre fin aux dizaines de milliers d'hectares engloutis chaque année. Le cap est net, la méthode pour y parvenir sans doute un peu moins mais, il est d'emblée précisé que le rythme d'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.

Sans grande surprise, les collectivités publiques seront les fers de lance de la « lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » (*C. urb. art. L 101-2, 6 bis*). En effet, selon l'article L 101-2-1 du Code de l'urbanisme, cet objectif sera atteint en respectant les équilibres entre divers fondamentaux : la maîtrise de l'étalement urbain ; le renouvellement urbain ; l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ; la qualité urbaine ; la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ; la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ; la renaturation des sols artificialisés. La loi Climat est donc l'occasion de faire pénétrer dans notre droit de nouvelles notions avec lesquelles la pratique notariale se familiarisait depuis quelques années mais qui acquièrent désormais des définitions précises (artificialisation, renaturation, friche, etc.). Si de nombreux instruments nouveaux sont à venir par voie réglementaire, notamment « une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme » (*C. urb. art. L 101-2-1*), le législateur a d'ores et déjà fixé quelques repères dont les principaux peuvent être cités.

**19.** D'une part, en matière d'aménagement commercial, le principe posé, s'il connaît des dérogations, est fort. L'artificialisation est désormais une condition de l'autorisation d'exploitation commerciale, l'article L 752-6 du Code de commerce ayant été modifié en ce sens : « L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L 101-2-1 du Code de l'urbanisme ». Cette

interdiction ne s'étend toutefois pas aux entrepôts des entreprises de commerce en ligne sans que le Conseil constitutionnel n'y trouve à redire (*Cons. const. 2021-825 DC du 13-8-2021 : JO 24 texte n° 2*).

**20.** D'autre part, les documents de planification et d'urbanisme vont devoir être adaptés afin de décliner l'objectif de ZAN : outre le Sraddet (*CGCT art. L 4251-1*) qui contiendra un objectif de division par deux de la consommation d'espace (mais non les SAR (outre-mer), le Padduc (Corse) et le Sdrif (Ile de France), le projet d'aménagement stratégique du Scot (*C. urb. art. L 141-3*) ou le PADD du PLU (*C. urb. art. L 151-5*) vont devoir être réécrits, ces prochaines années, à l'encre de la « ZAN » en y fixant également une trajectoire permettant d'aboutir, en compatibilité, à l'absence de toute artificialisation nette des sols, sous peine que tous les projets soient stoppés.

Dans l'attente de ces modifications qui visent à s'assurer du respect de l'objectif tout en l'adaptant aux territoires, plusieurs dispositions de la loi entendent contraindre l'urbanisation et favoriser le recyclage urbain. Par exemple, il est prévu que le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés » (*C. urb. art. L 151-5*). De même, plusieurs dispositions permettront de déterminer une densité minimale dans les ZAC (*C. urb. art. L 151-27*), de déroger sous condition aux règles de hauteur (*C. urb. art. L 152-5-2*), ou de gabarit et de stationnement (*C. urb. art. L 152-6-2*), notamment afin de favoriser la réutilisation des friches.

**21.** De dernière part, des dispositions éparses de lutte contre l'artificialisation sont prévues par la loi climat concernant les ICPE (*C. envir. art. L 511-1*), les zones d'activités économiques (*C. urb. art. L 318-8-1 s.*), etc. En revanche, le contrôle de constitutionnalité a entraîné la chute de l'article 221 de la loi qui apportait des modifications destinées à faciliter la subdivision des lots de lotissement (*Cons. const. n° 2021-825 DC du 13-8-2021 : JO 24 texte n° 2*).

## S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

**22.** Si tel est le propos sous-jacent de la loi dans son ensemble certaines dispositions en matière immobilière visent plus précisément à s'adapter au changement climatique en cours.

**23.** Au premier chef, véritable volet de résilience au sein de la loi Climat, l'adaptation au recul du trait de côte fait l'objet d'importantes dispositions qui prennent place au sein du Code de l'environnement, mais également du Code de l'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitation. La problématique est connue depuis plusieurs années et les communes de littoral sensibilisées grâce à diverses projections à l'érosion côtière et à l'élévation du niveau de la mer. Il demeurait que les instruments juridiques étaient en retrait. La loi Climat entend désormais apporter des solutions concrètes afin de prendre en compte le phénomène, tant au niveau national par la définition d'une stratégie (*C. envir. art. L 321-13*) et la mise en place d'un conseil national (*C. envir. art. L 219-1-A*) qu'au niveau local. Cette prise en compte passera dans un premier temps par une cartographie des zones impactées par le recul du trait de côte (*C. envir. art. L 321-15*). Il en résultera d'une part sa prise en considération par les documents d'urbanisme des collectivités concernées (par exemple *C. urb. art. L 121-19* ou *L 121-45* permettant d'étendre la largeur de la bande littorale; mise en place d'un zonage; etc.) et des restrictions à la constructibilité plus ou moins fortes, allant jusqu'à la possible démolition aux frais du propriétaire, selon que la zone est exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans ou à un horizon compris entre 30 et 100 ans. À raison de leurs conséquences importantes, ces sujétions feront l'objet d'une information dans toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels (*C. urb. art. L 121-22-5, VII*). Enfin, un droit de préemption est institué au profit de la commune ou de l'EPCI afin de prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones précitées (*C. urb. art. L 219-1° s.*).

**24.** En second, il est notable que de manière peut être plus marginale, mais importante pour la pratique notariale, que le législateur a profité de la loi Climat pour réécrire l'article L 125-5 du Code de l'environnement en apportant des compléments et des précisions qui dépassent toutefois largement la seule question du trait de côte.

Outre que le champ de l'information des risques s'étend au recul du trait de côte mais aussi aux risques miniers, les modalités en sont précisées. Tout d'abord, dès le stade de l'annonce de vente, quel qu'en soit le support, il sera nécessaire d'indiquer le moyen d'accéder à l'état des risques concernant le bien.

Ensuite, il conviendra de distinguer selon que la vente porte sur un immeuble ancien ou à construire. Lorsque la vente porte sur un immeuble ancien, l'état des risques devra être remis par le vendeur (ou son mandataire) à l'acquéreur potentiel dès la première visite. L'état des risques est par la suite intégré au DDT ou, dans les cas où la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Lorsque la vente porte sur un immeuble à construire, l'état des risques devra être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, ce qui constitue une utile précision.

**25.** La sanction d'un manquement est désormais classique : lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L 271-1 du CCH ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur. Il en va également ainsi lorsqu'il s'agit d'appliquer le droit de réflexion en l'absence d'avant-contrat. L'article L 125-5 du Code de l'environnement précise que cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L 271-1 du CCH.

Ces modifications, qui nécessitent un décret d'application, entreront en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2023.