

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités
territoriales

Décret

relatif au carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement

NOR : LOGL1910886D

Publics concernés : propriétaires de locaux d'habitation, acquéreurs, syndicats de copropriété et locataires de locaux d'habitation

Objet : définition et contenu du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur au 1^{er} janvier 2020

Notice : L'article L. 111-10-5 du Code de la Construction et de l'Habitation portant sur l'établissement d'un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de préciser les modalités d'application de ce dispositif.

Le décret précise le périmètre d'application, la définition ainsi que les modalités de gestion et de consultation des informations contenues dans le carnet numérique. Il indique le contenu obligatoire du carnet numérique et renvoie à un arrêté le soin de préciser les fonctionnalités particulières de celui-ci.

Il énonce l'obligation pour les opérateurs disposant d'un service en ligne de carnet numérique de la déclarer auprès du ministère chargé de la construction et du logement. Un arrêté précisera les modalités de cette déclaration.

Références : Le présent décret peut être consultés sur le site Légifrance (<http://legifrance.gouv.fr>)

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le règlement de l'Union Européenne n°2016/679, dit règlement général sur la protection des données ;

Vu le code la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-10-5 ;

Vu le code des postes et des communications électroniques, notamment ses articles L. 103, R. 55-1 à R. 55-6 et D537 à D541 ;

Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, notamment ses articles 3-3 et 23 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du ;

Vu l'avis de la Commission nationale informatique et liberté en date du ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1^{er}

Dans la section 4, du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire), il est créé une sous-section 5 intitulée « Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement » comprenant les articles R. 111-22-4 à R. 111-22-11 ainsi rédigés :

« Sous-section 5

« Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement

« Art. R. 111-22-4. – Au sens de la présente sous-section, on entend par :

« “Équipement” : un équipement représente les installations techniques qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de cloisons ou de couvert. Ces équipements peuvent produire de l'énergie, de la chaleur ou fournir un service et participent au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'alimentation ou à la production d'eau, à l'éclairage, à la sécurité, à la santé, à l'évacuation des déchets et eaux usées, à la circulation, à l'accessibilité, aux communications ou au confort d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment.

« “Opérateurs” : Les opérateurs sont les opérateurs tiers et les opérateurs en régie décrit ci-dessous.

« “Opérateur tiers” : ce sont :

- Les opérateurs proposant une prestation de service de carnet numérique accessible par voie électronique à des propriétaires, des locataires ou à des syndicats de copropriétaires.
- Les syndicats de copropriétaires ayant développé leur propre service de carnet numérique donnant accès aux copropriétaires et à leurs locataires.
- Les propriétaires ayant développé leur propre service de carnet numérique et donnant un accès à des locataires.

« “Opérateur en régie” : Propriétaire ayant développé un service de carnet numérique accessible par voie électronique pour répondre à ses seuls besoins et sans qu'il y ait d'accès à destination de locataires ou de copropriétaires.

« Art. R. 111-22-5. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est établi pour chaque logement, et chaque partie commune d'un immeuble à usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation. Dans le cas d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation, le principe de mutation s'applique aux

~~parties communes dès qu'une quote part de la propriété du bâti fait l'objet d'une mutation. Dans ce dernier cas, le carnet numérique doit être créé dans l'année qui suit la première mutation.~~

« Sauf mention contraire, les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tous les opérateurs comme définis à l'article R. 111-22-4.

« Les opérateurs tiers dont le service en ligne de carnet numérique est conforme à la présente sous-section, ~~doivent insérer-inscrivent~~ dans la dénomination de leur service les termes « Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ». ~~Les services non conformes ne peuvent pas utiliser les termes « carnet numérique » et ne sont pas reconnus, à toutes fins utiles, comme étant un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement.~~

« Art. R. 111-22-6. – Le service électronique offrant la fonction de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement constitue un service de coffre-fort numérique au sens de l'article L. 103 du code des postes et communications électroniques.

~~« Il assure la protection et l'intégrité des données et informations qui s'y trouvent dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Il est accessible aux personnes handicapées visuellement.~~

« Art. R. 111-22-7. – Le contenu du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement doit être ~~transmis transféré~~ à chacun des propriétaires successifs du logement sous réserve du respect de la protection des données à caractère personnel définie par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. ~~Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement subsiste et doit être maintenu tenu à jour, même en cas de changement d'usage ou de mutation du logement et ce jusqu'à ce que le bâtiment soit détruit physiquement la destruction complète du bâtiment, même en cas de changement d'usage ou de mutation du logement ou des parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation.~~

~~« L'ancien propriétaire, ou son représentant, est responsable du transfert du contenu du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement vers le nouveau propriétaire, ou son représentant.~~

~~« L'ancien propriétaire, ou son représentant, est responsable de la suppression des données à caractère personnel le concernant ou concernant les éventuels anciens locataires, avant le transfert du contenu du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement.~~

« En cas de promesse de vente du logement, le vendeur permet à l'acquéreur ~~d'accéder de consulter au le~~ carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ~~aux fins de consultation, et en cas de copropriété, au carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement des parties communes du bâtiment~~, au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente. ~~L'acquéreur en atteste dans l'acte contenant la promesse de vente.~~

« Lorsque l'acte authentique de vente du logement n'est pas précédé d'une promesse de vente, le vendeur permet à l'acquéreur ~~d'accéder de consulter au le~~ carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ~~aux fins de consultation, et en cas de copropriété, au carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement des parties communes du bâtiment~~, au plus tard dix jours avant la conclusion de l'acte.

~~L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique de vente par sa simple signature.~~

« Dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est transféré par le vendeur à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature du procès-verbal de livraison du logement.

« Le contenu du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est transféré par l'ancien propriétaire, ou son représentant, au nouveau propriétaire du logement, ou son représentant à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation. L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique.

« Le propriétaire du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement donne accès, à des fins de consultation, aux informations définies à l'article R. 111-22-8 du présent code, au locataire au plus tard à partir de à la signature du contrat de location ~~ou au renouvellement du bail~~, et pendant toute la durée du contrat de location. Les informations concernant le locataire et présentes dans le carnet numérique du propriétaire du logement sont supprimées, par le propriétaire du logement, à la fin du contrat de bail. Le locataire en atteste dans le contrat de location.

« Le locataire est tenu de mettre à jour, dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement, les informations et documents relatifs à l'entretien du logement et des équipements qui lui incombe.

« Le maître d'œuvre est tenu de transmettre au maître d'ouvrage, au plus tard, à la livraison des ouvrages et équipements, tous les documents dont il dispose, sous les formats attendus, et qui permettent au maître d'ouvrage de renseigner le carnet numérique tel qu'attendu à l'article R. 111-22-8 du présent code.

« Art. R. 111-22-8. – Le contenu du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement appartient au est la propriété du détenteur de ce carnet numérique sous réserve des droits de propriété intellectuelle des tiers.

« Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement contient les informations visant à connaître les ouvrages et les équipements existants, leurs modalités d'usage et d'entretien, leur état et leur niveau d'entretien, les travaux d'aménagement ou de rénovation réalisés, les autorisations administratives, attestations, certifications et labels obtenus, ainsi que les informations de garantie ou d'assurance attachées aux ouvrages.

« Dans le cas où le logement est loué, le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement contient, en outre, les informations permettant aux locataires de comprendre les charges qui leur incombent, ainsi que les informations relatives aux parties communes.

« Dans le cas où le logement fait partie d'une copropriété, le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement contient, en plus, les informations relatives aux parties communes.

« Le détenteur du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement peut y ajouter toute autre information, liée à la bonne gestion et à l'évaluation de l'état technique du logement.

« Tout utilisateur peut extraire de son carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement, tout ou partie des documents, informations ou données qui s'y trouvent.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction et du logement définit le contenu du carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement.

« Art. R. 111-22-9. – Sauf dispositions contraires, les données et informations présentes dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ne sont accessibles et modifiables que par le ou au propriétaire du logement, ou, pour celui attaché aux parties communes, au syndicat des copropriétaires.

« Le service de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement permet au propriétaire du logement, ou son représentant, de rendre consultable les informations qu'il souhaite aux personnes qu'il désigne.

« Le service de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement permet la transmission d'informations en s'assurant que l'expéditeur et le destinataire ont a exprimé préalablement et explicitement leur son accord. La trace de cet accord est enregistréconservé. La non réponse vaut refus.

« Le service de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement permet un accès gratuit aux informations du carnet numérique du logement mises à disposition par le propriétaire auprès des locataires ou de tout futur acquéreur ou acquéreur potentiel de ce logement.

«Le service de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement permet un accès gratuit aux informations du carnet numérique dédié aux parties communes, mises à disposition par le syndicat des copropriétaires auprès des copropriétaires.« L'information à caractère commerciale diffusée via le service de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement doit être identifiée de manière explicite par les utilisateurs comme étant une information à caractère commerciale. La disposition des informations à caractère commerciale ne doit pas porter préjudice aux autres informations non-commerciales présentes ou transmises via le carnet numérique, ni nuire à leur compréhension par les utilisateurs, ni orienter le jugement des utilisateurs.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction et du logement définit les fonctionnalités particulières auxquelles sont soumis les services de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement.

« Art. R. 111-22-10. – L'intégralité des données contenues dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement doit pouvoir être transférée vers un autre service en ligne proposant la tenue de ce carnet. L'opérateur doit procéder à ce transfert vers le nouvel opérateur, à la demande du propriétaire du carnet, dans un délai d'un mois et sans frais de gestion supplémentaires. Les opérateurs sont responsables du bon déroulement de ce transfert.

« L'opérateur tiers qui met fin à son offre de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement en informe chacun des détenteurs disposant d'un carnet auprès de lui. Il doit transférer les données contenues auprès d'un autre service similaire désigné par chaque détenteur dans le délai de trois mois suivant cette information. L'opérateur est tenu de tout mettre en œuvre pour chercher à contacter le détenteur du carnet. Au cas où le détenteur ne se manifeste pas, il est procédé à un transfert d'office vers un opérateur désigné par le ministère chargé de la construction et du logement. La liste des carnets transférés d'office est publiée sur le site du ministère chargé de la construction et du logement.

« Art. R. 111-22-11. – Les opérateurs disposant ou retirant un service en ligne de carnet numérique effectuent une déclaration auprès du ministère chargé de la construction et du logement.

« Le ministère chargé de la construction et du logement publie sur son site la liste des opérateurs tiers proposant un service en ligne de carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement et qui ont effectué la déclaration mentionnée au sixième alinéa de l'article L. 111-10-05. Il peut, par décision motivée, retirer de la liste des opérateurs tiers, tout opérateur qui ne respecterait pas les obligations de la présente sous-section.

« Les opérateurs tiers communiquent, chaque année, au ministre chargé de la construction et du logement un bilan d'activité.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction et du logement précise les modalités de déclaration en cas d'ouverture ou de retrait d'un service de carnet numérique, la procédure de retrait de la liste des opérateurs tiers ainsi que les modalités d'information sur leur activité. La déclaration de retrait doit être faite, au plus tard, six mois avant le retrait effectif du service. »

Article 2

Le code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit :

L'article R. 271-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, les documents prévus à l'article L. 271-4 du présent code sont envoyés, par la personne à laquelle il est fait appel pour leur établissement, dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements ~~et parties communes~~ concernés et qui sont soumis à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 ~~du présent code~~. »

A l'article R. 125-2-1, il est ajouté un V. ainsi rédigé :

« V. Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, le contrat d'entretien est envoyé par l'entreprise chargée de l'entretien dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements ~~et des parties communes~~ concernées et qui sont soumises à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 ~~du présent code~~. »

L'article R. 261-24 est complété par un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, l'attestation est envoyée par la personne qui constate l'achèvement dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements ~~et parties communes~~ concernés et qui sont soumis à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 ~~du présent code~~. »

L'article R. 128-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, la notice technique est envoyée dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements ~~et parties communes~~ concernés et qui sont soumis à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 ~~du présent code~~. »

L'article R. 133-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, l'attestation est envoyée par son auteur dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements ~~et parties communes~~ concernés et qui sont soumis à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 ~~du présent code~~. »

Article 3

Le code de l'environnement est modifié comme suit :

L'article R. 224-33 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, le rapport de contrôle est envoyé par son auteur dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements et des parties communes concernés et qui sont soumis à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 du code de la construction et de l'habitation. »

L'article R. 224-41-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, l'attestation d'entretien est envoyée par son auteur dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements et des parties communes concernés et qui sont soumis à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 du code de la construction et de l'habitation. »

L'article R. 224-59-5 ~~est~~ est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de sa transmission par d'autres voies, le rapport est envoyé par son auteur dans le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien des logements et des parties communes concernés et qui sont soumis à l'obligation définie dans l'article R. 111-22-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

Les dispositions des articles 2 et 3 du présent décret s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2020.

Article 5

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre des solidarités et de la santé, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait, le

Par le Premier ministre :

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement

Julien Denormandie

Le ministre d'État, ministre de la transition écologique et solidaire

François de Rugy

La ministre des solidarités et de la santé

Agnès Buzyn

La ministre de la cohésion des territoires et des
relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline Gourault