Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Questions relative à la définition de "bâtiment indépendant" du C

Par Wilfried

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison de 20 m² (surface habitable) sur Angers et nous souhaitons obtenir un éclaircissement quant à la notion de « bâtiment indépendant » au regard de l'article R126-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En effet, cet article précise qu'un DPE est obligatoire pour « tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :

a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;

b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;

c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;

d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;

e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;

f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;

g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an. »

Après de nombreuses recherches sur internet et dans la réglementation en vigueur (CCH), il apparait que cette notion de « bâtiment indépendant » n'est pas clairement définie.

La plupart des diagnostiqueurs nous ont informé que notre bien n'était pas soumis à DPE car il s'agissait pour eux d'une maison indépendante (au sens « ne dépendant d'aucun autre bâtiment ») en mitoyenneté (donc cas "b" de la liste des exemptions) même s'il était entouré de deux immeubles R+3 (la maison est R+1).

Pour d'autres, la maison n'est pas indépendante, au sens non isolée, du fait des bâtiments mitoyens.

Les seuls éléments que nous avons trouvé (notion d'indépendant) sont issus de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation qui parle de « structure indépendante » dans son article 3 :

« Les bâtiments d'habitation sont classés comme suit du point de vue de la sécurité-incendie :

1° Première famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée, au plus ;

- habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.

Toutefois, sont également classées en première famille les habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée, groupées en bande, lorsque les structures de chaque habitation concourant à la stabilité du bâtiment sont indépendantes de celles de l'habitation contiguë. »

Au regard de ces éléments et avis différents, est-il possible d'obtenir un argument juridique (article) permettant d'étayer

l'une ou l'autre des déclarations des professionnels et/ou une jurisprudence sur ce sujet ?

La notion d'indépendance est-elle donc liée à sa structure, son accessibilité ou sa mitoyenneté ?

Enfin, qui peut être à même de « trancher » juridiquement si cela n'est pas encore le cas ?

Vous remerciant du temps que vous pourrez accorder à notre demande, cordialement.