



LIVRE BLANC

# La performance énergétique du bien vendu



**Lefebvre Dalloz**  
ACTIVER LA CONNAISSANCE

# La performance énergétique du bien vendu

La vente d'un bien immobilier doit s'accompagner de la mention de son classement énergétique dans les annonces immobilières et de la communication d'un diagnostic de performance énergétique par le vendeur. Dans ce livre blanc extrait du Mémento Vente immobilière 2023, nous présentons les modalités pratiques d'établissement du classement énergétique et du diagnostic de performance énergétique définies notamment par la loi Climat et ses textes d'application.

## 7. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

### MENTION DU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DANS LES ANNONCES IMMOBILIÈRES

21351

Le classement du bien vendu au regard de sa performance énergétique (eu égard à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment) doit être mentionné, dans toute annonce relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (CCH art. L 126-33), selon les modalités suivantes :

- si l'annonce est insérée dans la **presse** écrite, elle doit mentionner la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique ; cette mention précédée des mots « classe énergie » doit être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce (CCH art. R 134-5-1) ;
- si elle est **affichée** dans les locaux des professionnels de l'immobilier, elle fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence ; cette mention, lisible et en couleur, doit représenter au moins 5 % de la surface du support (CCH art. R 134-5-2) ;

– si elle est diffusée au public par un réseau de **communications électroniques**, elle doit faire apparaître de manière lisible et en couleur le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence, la mention devant respecter au moins les proportions suivantes : 180 pixels x 180 pixels (CCH art. R 134-5-3).

Échappent en revanche à ces prescriptions les annonces faites par affichage sur la voie publique ou chez les commerçants.

Aux termes de la loi énergie et climat, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, la consommation énergétique, déterminée sur la technique du DPE, des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas excéder le **seuil de 330 kWh** d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an (CCH art. L 173-2).

Il en résulte les dispositions suivantes pour les annonces immobilières :

– depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, toutes les publicités relatives à la mise en vente ou à la mise en location d'un bien à usage d'habitation dépassant le seuil de 330 kWh doivent mentionner l'obligation, sauf dérogation, de parvenir, au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2028, à ce seuil fatidique ;

– à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, les publicités de mise en vente ou de mise en location de biens excédant le seuil de 330 kWh par m<sup>2</sup> et par an devront mentionner le non-respect de l'obligation d'atteindre ce seuil.

Le décret 2020-1609 du 17 décembre 2020 apporte les précisions suivantes :

– depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, les annonces immobilières doivent mentionner le **classement énergétique et climatique** du bien (CCH art. R 134-5-1 et R 134-5-2) ;

– depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les annonces immobilières doivent comporter une indication sur le montant des **dépenses théoriques annuelles** de l'ensemble des usages énergétiques (CCH art. R 134-5-3, R 134-5-2 et R 721-1).

Un arrêté du 22 décembre 2021 précise que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les annonces immobilières des biens dont la classe est F ou G (« passoires thermiques ») doivent indiquer la mention suivante : « Logement à consommation énergétique excessive : classe F/classe G » (Arrêté LOGL2135032A du 22-12-2021).

➤ **Précisions** Le classement énergétique de l'immeuble est attribué à l'issue de l'établissement du diagnostic de performance énergétique. L'exigence de sa mention dans les annonces immobilières impose donc au propriétaire de faire réaliser ce diagnostic dès avant la mise de l'immeuble sur le marché, ce qui n'est guère pénalisant dans la mesure où ce diagnostic a une durée de validité de 10 ans et doit être, en tout état de cause, joint à l'acte de vente (n° 21354).

**Champ d'application** Les exigences exposées ci-dessus s'imposent non seulement aux **professionnels** de l'immobilier (tels les agents immobiliers et les notaires) mais aussi aux **particuliers** proposant une vente dans la presse ou sur internet.

Sont visées toutes les ventes (exception faite de la vente d'un immeuble à construire ; CCH art. R 134-5-4) dès lors qu'elles portent sur un **immeuble** susceptible de faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique en vertu de l'article L 126-26 du même Code.

**Sanctions** La loi Climat du 22 août 2021 prévoit que le particulier dont l'annonce n'indiquerait pas le classement énergétique du logement encourt, comme le professionnel personne physique, une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros (CCH art. L 126-33, III dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22-8-2021).

L'autorité administrative mettra le propriétaire en demeure de respecter son obligation tout en lui permettant de présenter ses observations dans un délai déterminé.

## COMMUNICATION DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le vendeur d'immeuble doit produire un diagnostic de performance énergétique (DPE), qui permet d'estimer la consommation en énergie d'un immeuble et son impact sur l'effet de serre (CCH art. L 126-28).

Le DPE doit être réalisé et tenu à la disposition des candidats à l'acquisition dès la **mise en vente** de l'immeuble (CCH art. L 126-28).

Il doit ensuite être annexé à la **promesse de vente** ou, à défaut de promesse, à l'**acte authentique** de vente (CCH art. L 126-28 et L 271-4, I). Il est joint au **dossier de diagnostic technique** (voir n° 21374).

En cas de vente d'un **lot de copropriété**, le diagnostic réalisé dans le cadre du contrôle de la performance énergétique des bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (CCH art. L 126-31) peut être produit par le vendeur s'il est en cours de validité (CCH art. R 134-4-3, II-al. 4).

21352

21353

21354

## ÉTABLISSEMENT DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

21355

**Immeubles susceptibles de faire l'objet d'un DPE** Les immeubles concernés par le DPE sont les **bâtiments clos et couverts** dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude (CCH art. R 134-1). Ainsi, un diagnostic n'est pas requis pour un lot de copropriété représentant un emplacement de stationnement ou une cave (Rép. Huyghe : AN 9-1-2007 p. 313 n° 108051).

La loi Climat du 22 août 2021 prévoit que tous les bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent disposer d'un DPE (début d'application de la RT2012) (CCH art. L 126-31, al. 1 dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22-8-2021).

Ne donnent **pas lieu à un diagnostic** (CCH art. R 134-1) :

- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans ;
- les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- 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 ;
- les bâtiments servant de lieux de culte ;
- les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire ;
- 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 ;
- les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de 4 mois par an.

En l'état actuel des textes, le DPE n'est requis que pour les immeubles situés en **France métropolitaine**. En effet, comme le précise le site internet du ministère de l'égalité des territoires et du logement, la procédure actuelle d'établissement de ce diagnostic ne permet pas encore de traiter convenablement les spécificités d'**outre-mer** (climat, type de construction, mode d'occupation des bâtiments) et des études complémentaires sont nécessaires. Le DPE n'est donc pas obligatoire pour l'instant dans les départements d'outre-mer, à l'exception de la Guadeloupe et de la Martinique qui ont adapté officiellement le DPE à leurs problématiques.

Lorsque la **consommation énergétique antérieure** du bâtiment est **inconnue** parce qu'il est dépourvu de système de chauffage, le propriétaire est dispensé d'établir un DPE (CCH art. R 134-1, f).

21356

**Contenu du DPE** Le DPE indique la **quantité d'énergie** effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment, ainsi qu'une classification en fonction de valeurs de référence afin de permettre aux consommateurs de comparer et d'évaluer sa performance énergétique ; il est accompagné de **recommandations** destinées à améliorer cette performance (CCH art. L 126-26).

Le DPE intègre le double seuil réglementaire en ajoutant les mentions des émissions de gaz à effet de serre induites et de la performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre (CCH art. L 126-26 dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22-8-2021).

Il doit aussi indiquer la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables dans les bâtiments 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 (CCH art. L 126-26-1 dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22-8-2021).

Figurent désormais dans le DPE les conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment (CCH art. L 126-26 modifié).

Le **protocole** de réalisation du diagnostic **et les modalités de calcul** sont fixés par plusieurs arrêtés. Le diagnostic comporte notamment une estimation chiffrée en euros et **deux étiquettes**, l'une affichant la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager), et l'autre l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.

Lorsque le DPE porte sur un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui bénéficie d'un **dispositif collectif de chauffage**, de refroidissement ou de production d'eau chaude, le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande le diagnostic et aux frais de cette dernière (CCH art. R 134-3) :

- la quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif ;
- le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité à partir de la quantité totale d'énergie consommée par le dispositif collectif ;
- une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le DPE doit indiquer une estimation chiffrée d'énergie finale (plus lisible). Le DPE relatif à des logements relevant des actuelles classes F et G devra contenir un audit énergétique.

Trois arrêtés du 31 mars 2021 établissent les dispositions techniques applicables aux DPE (Arrêté LOGL2033917A du 31-3-2021 : JO 13 texte n° 28 ; Arrêté LOGL2106175A du 31-3-2021 : JO 13 texte n° 29 ; Arrêté LOGL2107220A du 31-3-2021 : JO 13 texte n° 30).

La loi Climat du 22 août 2021 donne une assise législative au classement de A à G du DPE. Elle insère dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) la classification de la performance des bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre (CCH art. L 173-1-1 dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22-8-2021).

➤ **Précisions** De manière **plus détaillée**, le DPE comprend, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (CCH art. R 134-2) :

- les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;

- l'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

- l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

- une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou la partie de bâtiment en cause ;

- le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée,

pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

- le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

- des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

- le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R 224-33 ou R 224-41-8 du Code de l'environnement ;

- des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale.

**Auteur du DPE** Le DPE doit être établi par un professionnel répondant à des **conditions** strictes de compétence, d'assurance, d'impartialité et d'indépendance (voir n<sup>os</sup> 71620 s.). Le diagnostic établi jusqu'au 31 octobre 2007 par un technicien qualifié demeure toutefois valable (Décret 2006-1147 du 14-9-2006 art. 3).

Concernant la prise en **charge des frais et le coût** d'établissement du diagnostic, voir n° 21376.

**21357**

**Durée de validité du DPE** Le DPE a une durée de validité de **10 ans** (CCH art. R 134-4-2). Cette validité est appréciée à la date de la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à la date de l'acte authentique de vente (CCH art. L 271-5).

Si le DPE produit lors de la signature de la promesse de vente n'est **plus en cours de validité** à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente (CCH art. L 271-5).

Lorsque le DPE a été réalisé **avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021**, sa durée de validité est fixée dans les limites suivantes (CCH art. D 134-4-2) :

- réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017, le diagnostic est valide jusqu'au 31 décembre 2022 ;

- réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021, le diagnostic est valide jusqu'au 31 décembre 2024.

Sur la possibilité de prévoir, dans l'avant-contrat, une **condition suspensive** d'obtention du diagnostic, voir n° 21252.

**21358**

**21360 Défaut d'établissement du DPE** L'acquéreur ne peut pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une **valeur informative** (CCH art. L 271-4, II-al. 4). Le résultat du DPE, à savoir l'évaluation de la consommation d'énergie et des charges, n'est pas une garantie contractuelle (Rép. Le Déaut : AN 17-3-2009 p. 2618 n° 14422). Jugé que le préjudice des acheteurs ne consiste pas dans le coût des travaux nécessaires pour permettre une isolation conforme au niveau constaté par le diagnostic erroné, mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21-11-2019 n° 18-23.251 FS-PBI : BPIM 1/20 inf. 62).

Au plus tard au 1<sup>er</sup> juillet 2021, à une date fixée par décret, les informations relatives à la performance énergétique (exemple : classement E) seront **opposables au vendeur**. Le DPE aura une **valeur contractuelle**. Seules les recommandations (exemple : isolation des combles) conserveront une valeur purement informative.

# Le guide indispensable consacré à la vente immobilière !



## Optez pour un guide pratique entièrement consacré à la vente immobilière

Conçu par des praticiens en collaboration avec la rédaction des Éditions Francis Lefebvre, ce Mémento apporte à tous les professionnels de l'immobilier et du droit des solutions fiables et opérationnelles.

Des pourparlers à l'imposition de la plus-value, ce Mémento décrit :

- Toutes les étapes d'une vente immobilière.
- Il examine en détail les différents types d'immeubles susceptibles d'être vendus (maison individuelle, immeuble collectif, lot de copropriété, terrain à bâtir...) en prenant en compte leurs caractéristiques spécifiques.
- La question du prix est étudiée dans son ensemble, y compris sous l'angle de sa répartition éventuelle entre les créanciers du vendeur.



Ouvrage paru le **08/09/2022**,  
1200 pages environ.



**Inclus** : versions numériques  
mises à jour en continu\*



EDITIONS  
FRANCIS LEFEBVRE

Lefebvre Dalloz