Image not found or type unknown

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) lors d’une vente immobilière

publié le **20/01/2017**, vu **6731 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Le DPE renseigne sur la performance énergétique d’un logement ou d’un bâtiment, en évaluant sa consommation d’énergie et son impact en terme d’émission de gaz à effet de serre.

Il s’inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d’énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Depuis le 1er septembre 2006, un DPE doit être établi à l’occasion de la vente de tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert (sauf exceptions : décret n°2206-1147), quel que soit son usage (résidentiel ou non), maison individuelle, logement situé dans un immeuble collectif, immeuble d’habitation entier, local ou bâtiment tertiaire (bureau, commerce..), bâtiment sportif ou culturel.

Le DPE doit être annexé à l’avant-contrat (promesse de vente, compromis de vente) ou à défaut, à l’acte authentique de vente. Il est établi aux frais du vendeur qui doit le tenir à la disposition de tout candidat acquéreur, dès la mise en vente du bien.

Dans le cas d’une vente ou de la construction d’un logement neuf, le maitre d’ouvrage fait établir à ses frais un DPE et le remet au propriétaire du bâtiment à l’achèvement des travaux. Cette obligation est aussi valable lors de gros travaux d’agrandissement.

Dans le cas d’un achat sur plan c’est le promoteur qui fournit le DPE.

Le DPE est valable dix ans.

En cas de vente, si la durée de validité du DPE est expirée à la date de la promesse de vente, un nouveau DPE doit être joint à l’acte de vente.

Le DPE n’a qu’une valeur informative. L’acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l’encontre du vendeur ou du propriétaire bailleur.

Il a pour but d’inciter le propriétaire à améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais il n’entraine pas l’obligation pour ce dernier de faire des travaux.

Par ailleurs, la consommation estimée dans le DPE par le diagnostiqueur n’est pas une garantie contractuelle.

Toutefois, le DPE peut constituer un élément du choix du logement ou de négociation du prix pour le candidat acquéreur ou le candidat locataire qui a pris la précaution de demander à le consulter avant la signature de l’avant-contrat ou du bail.

Si le DPE n’est pas annexé à la promesse de vente ou au contrat de location, cela ne remet pas en cause la validité de l’acte de vente ou du contrat de location. Toutefois, si l’acquéreur ou le locataire apporte la preuve d’un préjudice qu’il aurait subi du fait de la non communication du

DPE, il peut demander au juge des dommages et intérêts.

L’absence de DPE peut être considérée comme un dol, la sanction applicable est la nullité de l’acte de vente ou la diminution du prix de vente.

Si l’annonce comporte des informations sur le DPE reposant sur des indications fausses ou de nature à induire en erreur le candidat acquéreur, le service des fraudes de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes peut infliger au vendeur une amende de 37500 euros et une peine de prison de 2 ans.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information (en cliquant ici)**.**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés