



Faux diagnostic de performance énergétique : fin de l'impunité

Actualité législative publié le **03/07/2021**, vu **1368 fois**, Auteur : [Garanties citoyennes](#)

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) avait auparavant une valeur purement indicative. Désormais, à compter du 1er juillet 2021, il devient opposable concernant les échelles de référence sur la consommation énergétique.

Une situation antérieure regrettable

Le Conseil d'État communique sur le fait qu'il impose au gouvernement de respecter ses engagements internationaux au plan climatique (<https://www.conseil-etat.fr/actualites/actualites/decryptage-quand-la-justice-administrative-rappelle-l-etat-a-ses-engagements-climatiques>).

Pourtant, en matière d'habitat, les diagnostics de performance énergétique (DPE) n'ont longtemps eu qu'une valeur indicative, ce qui a encouragé les pires pratiques.

Lorsque les DPE étaient erronés, l'acheteur n'avait pas la possibilité de solliciter une indemnisation à la hauteur des travaux devant être engagés pour obtenir la performance énergétique annoncée au moment de la vente.

Seule la perte d'une chance de pouvoir acheter moins cher était indemnisée ([l'indemnité en cas de diagnostic énergétique erroné](#)).

La perte financière pour l'acheteur pouvait être considérable.

Révolution positive

Cette situation semble avoir changé avec une modification de l'article L. 274-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ([lien](#)). Depuis le 1^{er} juillet 2021, seuls les travaux recommandés dans le DPE ont valeur indicative. L'étiquetage au plan de la consommation énergétique, lui, devient opposable au même titre que les autres diagnostics immobiliers (Sophie MICHELIN-MAZERAN, « **Le DPE renforcé au 1^{er} juillet 2021** », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 669, juin 2021, p. 4).

Désormais, en matière d'échelle énergétique (de A à G en fonction de la consommation d'énergie primaire au mètre carré combiné à l'évaluation de l'émission de gaz à effet de serre), la jurisprudence s'alignera probablement sur celle des diagnostics amiante ([Cass. 3^e civ., 30 juin 2016, n° 14-28.839](#)) ou termites ([Cass. 3^e civ., 8 déc. 2016, n° 15-20.497](#)).

Au vu des fréquentes clauses de non garantie présentes dans les actes de vente immobilière, la responsabilité du vendeur, professionnel ou non, était souvent écartée dès lors qu'il avait fait appel à un diagnostiqueur professionnel. Cette situation demeurera.

Néanmoins, en cas d'erreur du diagnostiqueur, celui-ci pouvait être condamné au prix des réparations nécessaires pour retirer l'amiante ou traiter l'infection de termites tout en remplaçant les éléments détruits. En effet, dans les deux cas, la Cour de cassation considère le préjudice lié à l'erreur de diagnostic comme certain. Ce n'est pas une simple perte de chance qui est indemnisée.

En cas d'indication fautive sur l'étiquette présente dans une DPE, l'acheteur pourra réclamer le prix des travaux nécessaires pour passer à l'étiquette qui lui avait été annoncée. Pour un logement qui devrait être en étiquette G, mais qui est vendu sous étiquette D, le coût des travaux pourrait ainsi être spectaculaires. L'assureur du diagnostiqueur en assumera la charge.

Réforme un peu bâclée

Malgré ce changement très positif, on ne peut que regretter la qualité rédactionnelle assez discutable des textes concernés, et notamment celle des arrêtés du 31 mars 2021 organisant techniquement les DPE.

Il est vrai que les éléments descriptifs pour préciser les classements de biens et les méthodes d'évaluation sont solides (voir Guilhem GIL, « **Arrêtés.- Diagnostics.- Contenu.- Modalités d'établissement.- Logiciels** », *Annales des loyers*, mai 2021, p. 18)

Néanmoins, le titre III de l'un des arrêtés, concernant les bâtiments d'habitation neufs, contient des erreurs de numérotation des chapitres (voir Vivien ZALEWSKI-SICARD, « **Performance énergétique : les nouveaux DPE et leurs arrêtés pour l'été 2021** », *Semaine juridique*, édition notariale, 7 mai 2021, pp. 5 à 8) ([lien vers l'arrêté en question](#)).

Une autre difficulté est posée par la nouvelle classification des DPE. Ils obéissent à des modèles différents selon que le logement est neuf ou ancien.

Or, un DPE est valide 10 ans. Toutefois, en cas de vente d'un bien par exemple 7 ans après la construction, le logement relèvera des DPE sur biens existants et non sur biens neufs. Faut-il refaire un DPE, ou bien se contenter du DPE sur bien neuf qui a moins de dix ans ?

Dès lors que le DPE pour bâtiment neuf a lui aussi une durée de validité de dix ans, la logique semble imposer de s'en contenter pour la vente du bien avant que le délai de dix ans ne se soit écoulé, même si cet avis est donné ici sous réserve de l'appréciation des juridictions.

Enfin, les arrêtés du 15 septembre 2006 et du 21 septembre 2007 concernant les DPE hors habitation subsistent, ce qui risque d'occasionner des confusions, les justiciables risquant de penser que les DPE qui leur seront fournis dans ce cadre auront la même qualité méthodologique que ceux qui sont prévus par les textes de 2021. Ce ne sera pas le cas, notamment concernant la prise en compte de l'émission des gaz à effet de serre.