

16ème législature

Question N° : 18398	De M. Vincent Ledoux (Renaissance - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >Difficultés rencontrées par les vendeurs d'immeubles	Analyse > Difficultés rencontrées par les vendeurs d'immeubles.
Question publiée au JO le : 04/06/2024 Date de changement d'attribution : 11/06/2024 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Vincent Ledoux attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les difficultés rencontrées par les vendeurs d'immeubles tenus aux obligations de diagnostic de performance énergétique (DPE). On constate que les diagnostiqueurs ne sont pas à même de réaliser un DPE sur la globalité du bâtiment mais qu'ils font des DPE par locaux en fonction de leur affectation. Cette pratique ne semble pas respecter l'obligation pour le vendeur de fournir à l'acquéreur un DPE portant sur la totalité du bien vendu. En outre, peut apparaître la question de l'audit énergétique. On sait qu'il n'est requis, en cas de vente de bâtiments ou de partie de bâtiments que s'il s'agit de biens à usage d'habitation (CCH, art. L. 126-28-1). C'est pourquoi relativement à un local commercial, l'audit énergétique n'est pas requis. Cela étant, dans l'hypothèse d'un bâtiment à usage mixte, c'est-à-dire comprenant un local à usage d'habitation et un local commercial ou professionnel, il convient de s'interroger sur la nécessité d'établir un tel audit. En effet, l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit notamment que « lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui ». En pratique, on retient, *a priori*, que, en l'absence de jurisprudence en la matière, les bâtiments à usage mixte sont soumis à un tel audit, à condition évidemment qu'un local à usage d'habitation soit compris dans le bâtiment. Plus précisément, il semble à M. le député que l'audit énergétique devrait être réalisé si le DPE est F ou G, mais pour la partie à usage d'habitation uniquement. Le texte susvisé n'impose l'audit énergétique en cas de vente que pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation. D'ailleurs, à toutes fins utiles, M. le député rappelle que la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi « Elan », a imposé la mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire afin de parvenir à une baisse d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. Cette obligation a ensuite été précisée par le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit décret tertiaire. Ce décret a été complété par l'arrêté « Méthode » du 10 avril 2020 et ses arrêtés modificatifs dits « valeurs absolues I » et « valeurs absolues II » des 24 novembre 2020 et 13 avril 2022. L'ensemble de ces textes forme le dispositif Éco-énergie tertiaire. Ce dispositif, qui est d'ordre public,



s'applique aux bâtiments qui hébergent exclusivement des activités tertiaires sur une surface supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés, à toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés, à tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m². Au vu de tout ce qui précède, il lui demande donc quelles mesures de clarification des obligations des vendeurs d'immeubles mixtes en matière de DPE et d'audit énergétique il compte prendre, en vue de permettre de mieux assurer la sécurité juridique de ces ventes.