



16ème législature

Question N° : 2314	De Mme Annaïg Le Meur (Renaissance - Finistère)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Absence du DPE dans certaines annonces immobilières	Analyse > Absence du DPE dans certaines annonces immobilières.
Question publiée au JO le : 18/10/2022 Réponse publiée au JO le : 27/06/2023 page : 5807 Date de changement d'attribution : 29/11/2022		

Texte de la question

Mme Annaïg Le Meur appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur l'absence récurrente de diagnostic de performance énergétique (DPE) dans de nombreuses annonces immobilières, que ce soit internet ou sur les devantures d'agences. Le DPE a été instauré en 2006 et est devenu un outil grand public pour l'information des ménages sur la performance énergétique et climatique d'un logement. Il est défini par l'article R. 126-16 du code de l'urbanisme. De plus, les articles R. 126-21 et R. 126-22 de ce même code mentionnent sa présence obligatoire sur les annonces de location et de vente de biens immobiliers, sauf celles définies par l'article R. 126-15 de ce même code. Or force est de constater que cette inscription obligatoire est régulièrement omise sur des annonces immobilières, empêchant ainsi le futur acquéreur ou locataire de disposer d'une information essentielle pour se faire une vision objective de l'offre. Aussi, elle souhaite lui proposer un renforcement des contrôles et d'obliger les sites d'annonces à revoir leurs sites afin d'empêcher tout dépôt d'annonce qui ne comprendraient pas de DPE, sauf à ce qu'il soit en cours.

Texte de la réponse

Les plateformes numériques d'intermédiation telles que seloger.com ou Leboncoin mettent en relation un propriétaire et un locataire ou un vendeur et un acheteur d'un bien immobilier en hébergeant des annonces. Certains professionnels les utilisent pour commercialiser plus largement les biens dont ils sont mandataires. Cependant, il est effectivement parfois constaté que certaines annonces immobilières publiées sur ces plateformes ne mentionnent pas toutes les informations obligatoires, concernant par exemple le diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) ou l'encadrement des loyers dans certaines zones. Aussi, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) conduit-elle chaque année une enquête visant à contrôler les pratiques des professionnels de l'entremise immobilière. Ses agents s'assurent notamment que ces professionnels reportent dûment les informations en lien avec le DPE et l'encadrement des loyers dans les annonces, y compris celles publiées sur internet, et prennent dans le cas contraire les suites répressives qui s'imposent. Les plateformes numériques font l'objet d'un ciblage prioritaire des services d'enquête pour contrôler les annonces publiées par un professionnel. Dans ce cadre, les services de la DGCCRF sont habilités à contrôler et à sanctionner les manquements des professionnels aux obligations d'affichage des résultats du DPE dans les

annonces immobilières de vente et de location. Ils s'assurent que ces professionnels reportent dûment les informations en lien avec le DPE dans les annonces, y compris celles publiées sur internet, et prennent dans le cas contraire les suites qui s'imposent. Ainsi, à l'issue de la campagne de contrôles menée en 2022, 18 avertissements, 10 injonctions de mise en conformité et 10 sanctions administratives ont été prononcés à ce titre. Comme vous l'indiquez, ces manquements sont passibles d'une amende administrative, dont le montant peut aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Les mentions obligatoires relatives à l'encadrement des loyers font également l'objet de contrôles des agents CCRF, qui sont aussi habilités à sanctionner le respect de ces obligations. Conformément à l'article L. 131-1 du code de la consommation, tout manquement à ces obligations est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut également excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. En outre, au-delà de l'action de contrôle de terrain au niveau français, lutter contre ces pratiques suppose aussi de responsabiliser les plateformes numériques quant aux contenus qu'elles diffusent. C'est pourquoi l'Union européenne (UE) a élaboré un corpus de normes visant à réguler l'activité de ces plateformes. Ce corpus comprend le Digital Services Act (DSA), un règlement modifiant la directive du 8 juin 2000 sur le commerce électronique (directive 2000/31/CE), qui a été publié au journal officiel le 27 octobre 2022 et dont l'application complète doit être effective le 17 février 2024. Ce règlement fixe un ensemble de règles pour responsabiliser les plateformes numériques et lutter contre la diffusion de contenus illicites ou préjudiciables, ou de produits illégaux. Sont notamment concernées les plateformes en ligne comme les places de marché, les boutiques d'applications, les réseaux sociaux, les plateformes de partage de contenus, les plateformes de voyage et d'hébergement. Toutes vont devoir désigner un point de contact unique ou, si elles sont établies hors UE, un représentant légal et coopérer avec les autorités nationales en cas d'injonction. Ce texte réaffirme en outre qu'une plateforme peut être tenue pour responsable d'un contenu illicite dès lors qu'elle en avait connaissance et n'a pas agi promptement pour le retirer ou rendre son accès impossible. Ces contrôles dirigés concomitamment vers les professionnels de l'entremise immobilière et vers les plateformes elles-mêmes permettront de prévenir plus efficacement les manquements aux mentions obligatoires dans les annonces immobilières.