

Audit énergétique requis en vente

Suivant un calendrier fixé par voie réglementaire, la loi impose de réaliser un « audit énergétique » lors de la vente de certains biens (CCH art. L 126-28-1). Depuis le 1-4-2023, un audit est notamment requis en cas de vente d'une maison individuelle, si celle-ci est classée F ou G par un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Du nouveau à compter du 1-1-2025

Un audit énergétique sera aussi exigé en cas de vente d'une maison classée E par un DPE, à partir du 1-1-2025. Précisément, les maisons concernées seront celles qui feront l'objet d'un compromis de vente régularisé (signé) à partir du 1-1-2025 (décret 2022-780 du 4-5-2022 art. 3, 2° ; arrêté ministériel LOGL2115138A art. 5, 2°). À s'en tenir aux textes, pour une maison classée E, relevons qu'un audit n'est donc pas exigé en droit si un compromis peut être signé d'ici le 31-12-2024 au plus tard (avec finalisation de la vente en 2025).

Si un audit s'impose. Pour une maison concernée, l'audit énergétique, qui doit notamment intégrer des propositions de travaux, doit être réalisé par un professionnel (auditeur) habilité et assuré en bon ordre (en RCP). Tenez compte des documents à remettre à l'auditeur pour la dresse de son audit (voir notice). Une fois réalisé, un audit a une durée de validité de cinq ans (décret 2022-780 du 4-5-2022 art. 2, al. 4) .

Côté agent immobilier. Si vous êtes mandaté pour la vente d'une maison classée E, il est sage de ne pas l'annoncer à partir du 1-1-2025 si vous ne disposez pas de l'audit. À compter du 1-1-2025, l'audit devra être remis à tout « acquéreur potentiel » lors de sa première visite d'une maison classée E. La remise pouvant être faite par tout moyen, y compris par voie électronique, un envoi par courriel de l'audit pourra suffire (CCH art. L 271-4 I., dernier al.). En pratique, l'audit sera ensuite à intégrer avec le DPE dans le dossier de diagnostic technique de vente, à annexer au compromis (CCH, art. L 271-4 I., 6°).

À noter. Lors de sa déclaration de politique générale à l'Assemblée nationale le 1-10-2024, le nouveau premier ministre a annoncé une adaptation du « calendrier » pour le DPE (en location), mais n'a pas évoqué le calendrier fixé pour l'audit énergétique requis en vente. À suivre...

La réalisation d'un audit énergétique est à prévoir si le propriétaire d'une maison, classée E par un DPE, régularise un compromis de vente à partir du 1-1-2025.

Source Éditions Francis Lefebvre