

Vente de maison dans l'ancien = DPE. En cas de vente d'une maison dans l'ancien, un DPE dressé par un diagnostiqueur certifié doit être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur (CCH art. L 126-28) , puis intégré dans le dossier de diagnostic technique (DDT) à annexer aux actes de vente (CCH art. L 271-4, I, 6°) . Un DPE établi depuis le 1-7-2021 est valable dix ans (CCH art. D 126-19) .

DPE : portée. Depuis le 1-7-2021, les informations du DPE relatives à la performance énergétique (classement du bien de A à G) sont opposables au vendeur. L'acquéreur ne peut se prévaloir des « recommandations » accompagnant le DPE (elles n'ont qu'une valeur informative).

Gare au DPE manifestement erroné...

En cas de DPE « erroné »... En octobre 2014, des particuliers achètent un pavillon au vu d'un DPE le classant D. À la suite de la vente et d'une expertise judiciaire, les acquéreurs décident d'assigner en indemnisation le vendeur, le diagnostiqueur, mais aussi l'agence immobilière intervenue lors de la vente (mandatée par le vendeur). En effet, le classement du pavillon n'est pas D, mais G, et au mieux F (en clair, un logement énergivore). Ils reprochent aux différents acteurs de la vente d'avoir sciemment dissimulé une information essentielle.

Une décision à méditer... La Cour d'appel de Rouen, saisie du litige, a retenu la responsabilité du diagnostiqueur (son DPE était erroné), et celle du vendeur. En effet, celui-ci avait dans un premier temps fait réaliser un premier DPE, en juillet 2014, qui classait G le pavillon, ce qu'il avait (volontairement) dissimulé à l'acquéreur...

Côté agent immobilier... La Cour d'appel a aussi retenu la responsabilité (extracontractuelle) de l'agence immobilière, pour les motifs suivants. L'agence, « *professionnelle de la négociation, avait connaissance d'un premier diagnostic défavorable en G et ne pouvait ignorer, en l'absence de travaux le justifiant, l'impossibilité de modifier de trois niveaux le classement sans qu'il y ait une erreur du diagnostiqueur, soit de l'un, soit de l'autre* » . En outre, sa « *connaissance des qualités des biens immobiliers, de leur évaluation, si elle ne la rendait pas apte à évaluer la catégorie énergétique d'une maison, lui permettait d'être interpellée par des classements aussi éloignés et lui imposait d'attirer l'attention des propriétaires pour prévenir tout contentieux avec les acquéreurs* » . L'agence, qui savait que le vendeur disposait de « *diagnostics divergents* » , se devait « *d'éclairer* » celui-ci « *sur les enjeux relatifs à ces diagnostics* » . Ses « *négligences fautives* » à ce sujet, dans l'élaboration du dossier utile à la vente, avaient contribué à la réalisation du dommage subi par l'acquéreur se traduisant, au vu des textes applicables en l'espèce, par une perte de chance de négocier le bien à moindre prix, ou de renoncer à l'achat (CA Rouen 28-8-2024 RG n° 23/01268 Portalis DBV2-V-B7H-JKYP) .

Ce à quoi il faut veiller. Si sa portée est à nuancer en raison d'un pourvoi possible en cassation, l'arrêt du 28-8-2024 invite tout agent immobilier à être très vigilant sur le DPE fourni pour la vente d'une maison. Veillez notamment à alerter tout vendeur du risque pris de fournir un DPE dit de « complaisance » . Veillez aussi à alerter en présence d'un DPE manifestement erroné. La même rigueur s'impose pour le DPE requis en location.

Ce à quoi il faut penser. Si la maison est classée F ou G par le DPE remis par le vendeur, veillez à (lui) réclamer l'audit énergétique réglementaire (CCH art. L 126-28-1) . Tenez compte de l'obligation de fournir un audit énergétique pour une maison classée E à partir du 1-1-2025.

Au vu de cette décision, un agent immobilier mandaté en vente doit être vigilant pour le DPE. Alertez vos clients du risque pris de fournir un DPE de « complaisance » avec un classement avantageux. Veillez aussi à alerter et conseiller utilement un vendeur si un DPE apparaît manifestement erroné au vu des éléments dont vous disposez.

Source Éditions Francis Lefebvre