



CHEUVREUX

4 septembre 2018

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (« DPE »)

Article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Depuis le 1er septembre 2006, **un diagnostic de performance énergétique (« DPE »)** doit être établi à l'occasion de la vente de tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert quel que soit son usage (résidentiel ou non) : maison individuelle, logement situé dans un immeuble collectif, immeuble d'habitation entier, local ou bâtiment tertiaire (bureau, commerce...), bâtiment sportif ou culturel...

Sont en revanche exclus du champ d'application du DPE (décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006) :

- Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

Le diagnostic de performance énergétique est également obligatoire pour les bâtiments neufs et les parties nouvelles de bâtiment pour lesquelles la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007.

Lorsque le bien dépendant d'un immeuble en copropriété, les recherches ne doivent porter que sur les parties privatives¹.

¹ Les parties privatives d'un immeuble en copropriété sont les parties qui sont la propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé et qui sont réservées à l'usage exclusif de ce dernier, par opposition aux parties communes qui sont à usage collectif de tout ou partie des copropriétaires.

I. Obligation du vendeur

Le DPE doit être **annexé** à l'avant-contrat (promesse de vente, compromis de vente) ou, à défaut, à l'acte authentique de vente. Il est établi aux frais du vendeur, qui doit le tenir à la disposition de tout potentiel acquéreur dès la mise en vente du bien.

En matière de vente en état futur d'achèvement (« VEFA »), ce diagnostic doit être remis à l'acquéreur au plus tard **lors de la réception du bien** (article L. 134-2 du CCH).

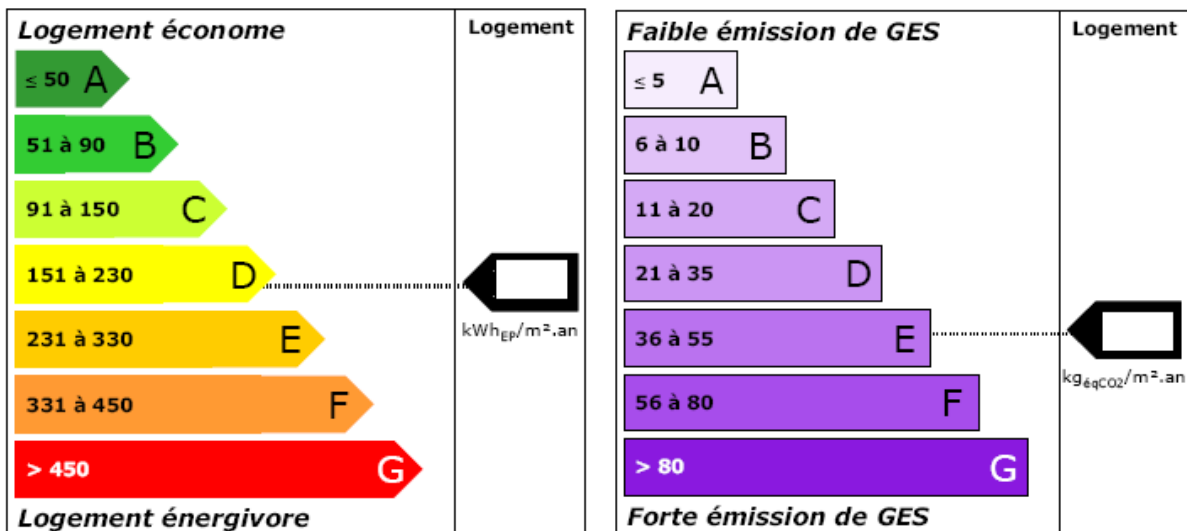
Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés.

Le DPE doit être établi par **un professionnel indépendant** satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance. Etant précisé que ce professionnel doit bénéficier d'une certification spécifique lorsque le DPE porte sur un immeuble ou des bâtiments à usage autre que d'habitation.

Ce diagnostic décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc.), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique, suivant les cas, **soit la consommation réelle** évaluée sur les 3 dernières années, **soit la consommation conventionnelle** évaluée par une méthode de calcul approuvée par le ministère.

La lecture du DPE est facilitée par **deux étiquettes** à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise) :

- ✓ L'étiquette énergie pour connaître la consommation d'énergie primaire ;
- ✓ L'étiquette climat pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise.



Etiquette énergie

Etiquette climat

Si le DPE comprend **des recommandations** permettant à l'acquéreur de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie, il n'y a toutefois pas d'obligation pour le propriétaire de réaliser les éventuels travaux préconisés.

II. Durée de validité

Sauf cas particulier, le DPE est **valable 10 ans**.

III. Sanctions

L'acquéreur peut, faute de production du DPE, demander **la nullité de la vente** pour défaut d'information ou réclamer des **dommages et intérêts**.