

Quand le diagnostic de performance énergétique est erroné...

Le DPE est sous les projecteurs depuis de nombreuses années. D'abord informatif, il est devenu opposable et pèse désormais un poids non négligeable dans les transactions immobilières et les mises en location. Comment les propriétaires peuvent-ils réagir face à un DPE erroné ?



M^E GUY TERRACOL

Avocat honoraire, consultant Association des Propriétaires & Copropriétaires

Le DPE, qui a pour objectif initial d'informer le futur acquéreur et locataire sur les performances énergétiques du bien immobilier en vente et en location et de recommander les travaux pour améliorer les performances, constitue un argument de vente et de location important. Le calendrier d'interdiction de location en raison de la mauvaise performance énergétique du logement est basé sur le DPE. Pour rappel, ce calendrier est le suivant : 1^{er} janvier 2023 sont interdits à la location les logements étiquetés G+, au 1^{er} janvier 2025 tous les logements classés G, au 1^{er} janvier 2028 les logements classés F et au 1^{er} janvier 2034 les E.

Ces mesures édictées dans un but de protection du consommateur se révèlent souvent contre productives en face de la crise du logement, de la crise de la construction et de l'augmentation des coûts du crédit. Mais l'enfer n'est-il pas pavé de bonnes intentions ?

UN DPE D'ABORD INFORMATIF

Le diagnostic de performance énergétique a été instauré par la loi du 9 décembre 2004 et l'ordonnance du 8 juin 2005. Il n'avait alors qu'une valeur informative et n'était pas opposable aux bailleurs et aux vendeurs.

En cas de diagnostic erroné, le vendeur n'engageait pas sa responsabilité contractuelle envers l'acquéreur, le DPE étant fourni dans les annexes de l'acte comme un simple renseignement.

Seule pouvait être engagée la responsabilité du diagnostiqueur en cas de diagnostic erroné.

Et en raison de son caractère simplement informatif, une action à l'encontre du diagnostiqueur seul, ne pouvait donner lieu, au mieux, qu'à l'indemnisation de l'acquéreur pour la perte d'une chance d'obtenir un prix moins élevé.

Et encore à charge pour l'acquéreur de démontrer que s'il avait connu l'existence de l'erreur de diagnostic, il n'aurait

pas conclu l'achat, ou en aurait offert un prix moindre.

À plusieurs reprises, la Cour de cassation a réaffirmé ce principe notamment dans un arrêt du 9 juillet 2020 (n° 19-17516).

Dans cette espèce, un bien immobilier était vendu avec un DPE comportant une erreur sur l'état d'isolation du bien, défaut pourtant connu du vendeur en raison notamment de l'importance de ses consommations électriques de chauffage.

La Cour a indiqué que « l'acquéreur ne pouvait se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative, que la seule obligation imposée au vendeur consiste à délivrer à l'acquéreur le diagnostic de performance énergétique établi par un professionnel, que le vendeur n'engage pas sa responsabilité contractuelle à l'encontre de l'acquéreur si ce diagnostic comporte une erreur même si cette erreur résulte d'une rétention d'informations de sa part ».

La voie de l'action en garantie des vices cachés étant ouverte

Le choix du diagnostiqueur

C'est dire que le choix du diagnostiqueur apparaît comme particulièrement important. Tout d'abord, il conviendra de vérifier que le technicien est certifié, et figure sur la liste du ministère en charge du Logement.

Ensuite, compte tenu des conséquences possibles et graves d'une erreur de diagnostic, il faudra vérifier avant de signer un engagement, que le technicien pressenti est bien assuré pour cette activité et que le contrat couvre bien la période de la vérification.

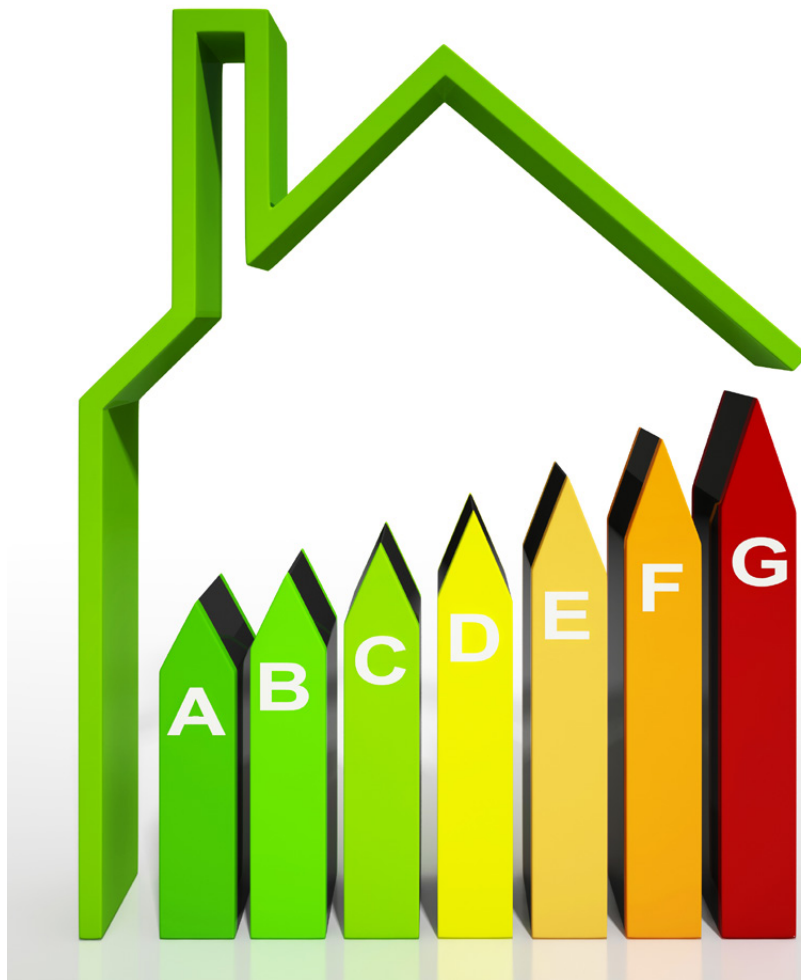
par l'acquéreur à l'encontre du vendeur, cette action permet seule d'indemniser l'intégralité du préjudice et non plus une perte de chance.

LE CARACTÈRE OPPOSABLE DU DPE

Les choses ont changé avec la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 intitulée Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN).

Cette loi a un impact sur les ventes et les locations de biens immobiliers, auxquelles doit être annexé un DPE établi par un diagnostiqueur professionnel certifié ; ce DPE informe le preneur de la quantité d'énergie annuelle estimée pour une utilisation normale du logement.

Jusqu'au 30 juin 2021, le DPE n'a qu'une valeur informative. À partir du 1^{er} juillet 2021, il devient opposable au vendeur et au bailleur, ce qui signifie qu'en cas d'erreur de diagnostic, la responsabilité du vendeur ou du bailleur peut être engagée



par l'acquéreur ou le locataire qui a subi un préjudice.

Les diagnostics de performance énergétiques réalisés avant le 30 juin 2021 ne sont pas opposables, leur durée de validité a été réduite par décret.

Ainsi, en cas de diagnostic erroné, l'acquéreur ou le locataire du bien pourra se retourner contre le vendeur et demander l'annulation de la vente ou du bail en cours ou une diminution du prix et, en cas de location, la condamnation du bailleur à effectuer des travaux pour améliorer la classe énergétique du bien.

Il semble bien que avant même la promulgation de ce texte, la jurisprudence en matière de

responsabilité des diagnostiqueurs allait déjà dans le sens d'une aggravation des conséquences d'une erreur de diagnostic, abandonnant le concept de perte de chance pour celui d'une réparation des préjudices matériels et de jouissance condamnant, par exemple, le diagnostiqueur au paiement des réparations nécessaires dues à l'état de présence de termites non signalées dans l'attestation du diagnostiqueur ; la Cour estimant ainsi qu'il ne s'agissait pas d'une perte de chance mais d'un préjudice certain (Cass. civ. 7 juillet 2015 n°14-18144, 15 octobre 2015 n°14-19113 et 7 avril 2016 n°15-17873).

LES CONSÉQUENCES D'UNE ERREUR DE DIAGNOSTIC

Si à l'usage l'acquéreur ou le locataire découvre que la consommation d'énergie est de loin supérieure à ce qui a été annoncé dans le diagnostic, il pourra se retourner contre le vendeur ou le bailleur avec lequel il est contractuellement engagé et demander réparation comme indiqué plus haut.

Il faudra alors appeler en garantie le diagnostiqueur à l'origine de ces problèmes.

Cependant la Cour de cassation rappelle l'exigence de la démonstration d'un lien de causalité entre l'erreur du diagnostiqueur et le dommage dont il est demandé réparation (arrêt n° 20-17331 du 30 septembre 2021). Il a été jugé que la faute reprochée au diagnostiqueur consistant à avoir fourni à l'acquéreur une information erronée sur l'état de l'immeuble lors de la vente était sans lien de causalité avec l'obligation du vendeur de supporter la charge des travaux d'isolation, dont l'absence rendait l'ouvrage impropre à sa destination. La Cour a débouté ainsi le vendeur de son action en garantie contre le diagnostiqueur.

LA CORRECTION DU DPE POUR LES BIEN IMMOBILIERS INFÉRIEURS À 40 M²

Il a été constaté que la méthode de calcul dénommée 3 CL-DPE 2021 présentait un manque de fiabilité et désavantageait les petits logements inférieurs à 40 m² en raison de critères de calcul défavorables aux petites surfaces



Ce qu'il faut retenir

Les notaires lors des ventes, les administrateurs de biens lors des mises en location sont en principe vigilants à la fourniture par le vendeur ou le bailleur d'un DPE valide et établi conformément aux règles en vigueur, compte tenu des conséquences possibles de son absence. En cas de mise en location en direct, le bailleur veillera à la bonne réalisation du DPE et, au surplus, par un technicien dont il se sera assuré de la compétence.



L'ABSENCE DE DPE ET SES CONSÉQUENCES

► En matière de vente

Toute annonce de vente d'un bien immobilier doit mentionner la classe énergétique du bien, son absence engage la responsabilité de l'agence immobilière et celle du vendeur.

Dans le cas d'une vente de particulier à particulier, le vendeur encourant le risque de l'annulation du compromis de vente ou même du contrat de vente.

De la même façon, l'absence du DPE dans le dossier de diagnostics techniques en annexe de l'acte notarié, ce qui est peu probable, peut engager la responsabilité du notaire dont la mission est de veiller à la bonne fin des actes qu'il rédige. Enfin, elle engage la responsabilité du vendeur passible d'une amende et d'une action en résolution de la vente ou en diminution du prix.

► En matière de location

L'absence de DPE est sanctionnée par la loi par une peine d'amende de 1500 € et de 3000 € en cas de récidive mais le bailleur doit répondre de dommages et intérêts envers son locataire pour le préjudice subi par ce dernier en raison de l'absence de ce document, car s'il en avait eu connaissance il n'aurait peut-être pas contracté. Le locataire peut contraindre par voie judiciaire son bailleur à réaliser les travaux assurant au bien loué une isolation et une consommation énergétique acceptable. Dans un arrêt de confirmation du 10 janvier 2024, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a débouté le locataire qui se prévalait de l'absence de DPE lors de la signature du bail, réaffirmant la nécessité de démontrer un préjudice d'autant que le locataire était également l'agent immobilier en 2017, lors de l'acquisition du bien par le bailleur, de sorte qu'il ne pouvait alléguer ne pas en avoir eu connaissance.

(consommation d'eau chaude sanitaire et indice de capacité thermique) entraînant ainsi le classement de 140 000 petits logements en classe F ou G et l'interdiction de location pour les plus défavorisés.

Pour remédier à cette situation, un arrêté plus favorable aux petites surfaces est paru récemment. Il entre en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

Un simulateur est en ligne sur l'observatoire DPE-Audit de l'ADEME, pour recalculer l'étiquette DPE de son logement en attendant de pouvoir générer son attestation de nouvelle étiquette DPE. Cette réforme intègre la contribution des énergies renouvelables dans le calcul du DPE améliorant ainsi le classement énergétique.