



Quinconce

NOTE D'ACTUALITE : REFORME DU DPE AU 01.07.2021

Une importante réforme du diagnostic de performance énergétique, amorcée en 2018, entre en vigueur en cette année 2021 ; elle est porteuse d'incidences juridiques importantes pour toutes les professions de l'immobilier.

1. LE DPE : HISTOIRE FLASH

1.1. Les origines

- Le DPE est né en droit français, d'une loi du 9 décembre 2004 applicable en 2006, intervenue pour la transposition d'une directive 2002/91/ CE du Parlement européen et du Conseil en date du 16 décembre 2002, qui s'inscrivait dans un objectif de protection de l'environnement.

Les pouvoirs publics exprimaient en effet le souci de réduire la consommation énergétique des bâtiments, et pour ce faire de mettre à disposition des citoyens des outils d'information permettant une prise de conscience du fait énergétique ainsi que des moyens d'en améliorer l'impact.

- La loi du 9 décembre 2004 a défini le DPE comme suit, à l'article L134-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« 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. »

Cabinet principal

101 Cours d'Alsace et Lorraine, 33000 Bordeaux
Tel. 05.56.48.75.00 – Fax. 05.56.48.75.01.

Cabinet secondaire – Me Alix PIOT

91 Avenue du Général Leclerc, 33200 Bordeaux
Tel. 09.86.61.91.09 – Fax. 09.81.40.05.71

C'est ainsi parce que le DPE était une estimation de performance énergétique à visée informative, que le législateur a précisé aux termes de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, que :

« L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. »

Le DPE à l'origine, est donc un outil d'information mis à disposition des acquéreurs, et depuis 2010 des locataires.

La jurisprudence traditionnellement, sur le fondement de ces textes, estimait qu'en cas d'erreur dans l'établissement du DPE, le préjudice constitué du fait de cette erreur s'analysait en termes de perte de chance, et non de coût de travaux¹.

1.2. Le mouvement de réforme

Quasiment depuis l'origine, existe une volonté politique d'utiliser le DPE comme outil de la rénovation énergétique en France, et d'en faire un outil juridique « opposable », c'est-à-dire pleinement générateur de droits.

Le gouvernement s'est trouvé interpellé à ce titre à plusieurs reprises, que ce soit en 2009, en 2013 et encore en 2018 dans le cadre des travaux sur la loi ELAN.

Deux tendances se dessinaient clairement à travers les travaux parlementaires :

- Une première tendance portée notamment par le Sénat, visait à demeurer dans le cadre traditionnel du DPE informatif et non « opposable ».

Cette position était soutenue par le Gouvernement en 2009 et 2013 :

« Le résultat du diagnostic, à savoir l'évaluation de la consommation d'énergie et des charges, n'est pas une garantie contractuelle » et « il n'est pas envisagé de rendre ce diagnostic opposable (au vendeur) »².

« Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document d'information, de sensibilisation et d'incitation, qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact environnemental en termes d'émission de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de

¹ En ce sens notamment : Cass. 1^{ère} civ. 20 mars 2013 n° 12-14711
Cass. 3^{ème} civ. 21 novembre 2019 n° 18-23.251
Cass. 3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 19-17.516
Et voir aussi les arrêts cités sous note 11.

² Rép. Min. n°14422 : JOAN Q 17 mars 2009

la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre (directive 2002/91/CE révisée) »³.

Elle était reprise par le Sénat 2018 :

« Si le Gouvernement a engagé un plan de fiabilisation du diagnostic de performance énergétique, cela a été rappelé par différents orateurs, il paraît toutefois prématuré de rendre ce dernier et les recommandations qui l'accompagnent opposables, alors même qu'on ne sait pas si ce diagnostic sera fiable au 1^{er} janvier 2020 et qu'on ne dispose pas d'une étude d'impact permettant d'évaluer avec précision les conséquences de cette opposabilité en termes de contentieux pour les entreprises et en matière de vente et de location de logements.

En outre, selon les professionnels du bâtiment, les consommations réelles des bâtiments dépendent très directement des conditions d'usage et de la température effective de chauffage. Les consommations qui sont estimées dans un DPE ne peuvent donc absolument pas être garanties.

Pour toutes ces raisons, la commission juge aujourd'hui que le DPE ne doit pas être rendu opposable, ce qui ne veut pas dire que cette position est intangible »⁴.

- Une seconde tendance, portée par le pouvoir exécutif et l'Assemblée nationale depuis 2018, a soutenu le mouvement de réforme afin de rendre le DPE « opposable » c'est-à-dire générateur de droits, l'objectif annoncé étant de renforcer les qualités énergétiques du parc immobilier français, d'une part en supprimant les « passoires thermiques » et d'autre part en créant un mouvement d'incitation aux bonnes pratiques énergétiques.

Cette tendance a eu gain de cause en deux temps, d'abord en modifiant le principe et ensuite en modifiant les méthodes.

2. LA REFORME

Le mouvement de réforme du DPE s'inscrit dans un cadre plus large visant l'amélioration énergétique des logements, dont l'aboutissement est prévu en 2028 avec l'obligation qui sera instituée, de rénover tous les bâtiments classés F et G ; notre note n'aborde cependant que le volet de ce mouvement de réforme qui concerne spécifiquement les diagnostics immobiliers.

³ Rép. Min. n° 25618 : JOAN Q 18/06/2013

⁴ Compte-rendu de la séance du 24 juillet 2018 dans le cadre des discussions sur la loi ELAN, sur le site Sénat.fr

2.1. Réforme des principes

Un mouvement législatif a été amorcé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN, en son article 179, qui est venu modifier le dernier alinéa de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce texte a été réécrit plusieurs fois depuis, donnant lieu aux versions suivantes :

Version applicable du 27 mars 2014 au 1^{er} juin 2020 :

*« L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire **des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique** qui n'a qu'une valeur **informative** ».*

Version applicable du 1^{er} juin 2020 au 1^{er} juillet 2021 (loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 « d'orientation des mobilités ») :

*« L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire **des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique** ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, qui n'ont qu'une valeur **indicative** ».*

Version applicable à partir du 1^{er} juillet 2021 (Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 « relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation ») :

*« L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire **des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique** ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, qui n'ont qu'une valeur **indicative** ».*

Afin de savoir quelle version du texte a vocation à s'appliquer, il convient de rechercher la date du DPE litigieux⁵.

⁵ En effet pour mémoire, la notion de faute du diagnostiqueur immobilier s'apprécie au jour du fait générateur, c'est-à-dire en fonction de la réglementation applicable au jour du diagnostic, alors que la notion de préjudice indemnisable s'apprécie quant à elle, au jour où le Juge statue.

Ces rédactions successives posent plusieurs questions :

- Du 1^{er} janvier au 1^{er} juillet 2021, les informations contenues dans le DPE ont une valeur « indicative » et non plus « informative ».

Reste à savoir ce que cette modification des termes implique juridiquement, et si elle renforcera en jurisprudence, la responsabilité associée à la réalisation du DPE.

Les travaux parlementaires ne contiennent pas d'indication sur ce point, de sorte que l'on peut se demander si ce changement de terme correspond à une réelle volonté, ou à une simple inattention du législateur.

- A partir du 1^{er} juillet 2021, seules les « recommandations accompagnant le DPE » ont une valeur indicative, si bien qu'à contrario l'acquéreur peut se prévaloir du résultat du DPE et du descriptif de l'immeuble, qui deviennent ainsi « opposables ».

Nous verrons ensuite, l'impact juridique attendu de cette réforme.

L'application de la réforme, initialement prévue au 1^{er} janvier 2021, a été repoussée au **1^{er} juillet 2021**, afin de laisser le temps aux pouvoirs publics de « fiabiliser » les DPE, c'est-à-dire de modifier la méthodologie applicable.

Il était en effet nécessaire de modifier la méthode d'élaboration des DPE, afin de faire aboutir la réforme.

2.2. Réforme de la méthode

- Un point d'achoppement de la réforme, résultait de la méthode de réalisation des DPE sur le parc immobilier ancien.

Jusqu'à présent en effet, afin de réaliser le DPE, le diagnostiqueur utilisait une méthode de calcul consistant à prendre en compte, en fonction de la date de construction de l'immeuble, soit la quantité d'énergie effectivement consommée, soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment.

L'ensemble de ces méthodes de calcul étaient régies par un arrêté du 15 septembre 2006 modifié le 8 février 2012⁶.

⁶ Voir le lien pour consulter l'arrêté ici : [Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decree/2006/9/15/2006-1232/decree-journee)

Cet arrêté prévoyait en son article 3, que :

*« Pour les maisons individuelles construites avant le 1^{er} janvier 1948, les quantités annuelles d'énergie finale nécessaires au chauffage et au refroidissement visées au premier alinéa sont égales à la **moyenne des consommations réelles** sur les trois dernières années précédant le diagnostic ou, à défaut, sur la durée effective de fourniture de chauffage et de refroidissement pendant les trois années précédant le diagnostic ou, à défaut, sur la base de la dernière année précédant le diagnostic ».*

A l'inverse pour les maisons construites après 1948, l'arrêté prévoyait que le DPE contient :

*« Les quantités annuelles d'énergie finale nécessaires au chauffage, à la production d'eau chaude sanitaire et au refroidissement, calculées suivant une utilisation standardisée de la maison, exprimées en kilowattheures ; le calcul est réalisé au moyen d'une **méthode conventionnelle** ».*

Le diagnostiqueur appliquait alors une méthode de calcul conventionnelle dite « 3CL-DPE », et depuis le 1^{er} avril 2013 il devait recourir à un logiciel validé.

- La méthode dite des factures, qui calcule la consommation réelle, et la méthode conventionnelle qui calcule une consommation standardisée, n'aboutissaient pas aux mêmes résultats, et l'ensemble des professionnels s'accordaient à dire que la méthode des factures était dénuée de pertinence puisqu'elle donnait un résultat qui était fonction uniquement de l'usage des précédents occupants, sans considération des caractéristiques de l'immeuble.

On pouvait ainsi se trouver dans le cas d'une bâtisse ancienne de 400 m², non isolée, qui présentait une étiquette énergétique de type B c'est-à-dire très performante, du seul fait d'un occupant qui n'utilisait pas la totalité de l'immeuble ou ne l'occupait qu'en période estivale, réduisant ainsi sa consommation d'énergie.

Par ailleurs, environ 20% des DPE ainsi réalisés demeuraient « vierges » c'est-à-dire ne donnaient aucune information en l'absence de facture de consommation.

Rendre le DPE « opposable » dans ces conditions, risquait d'aboutir à des contentieux absurdes (nous en connaissons quelques-uns), où des acquéreurs viennent solliciter en justice une « mise en conformité » d'une bastide du XVIII^{ème} siècle avec la RT2012...

- Pour ces raisons, la réforme du DPE devait s'accompagner d'une réforme de méthode, qui se traduit comme suit :

➤ Le Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 « relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers »⁷, est venu modifier la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation, en définissant le DPE ainsi :

Art. R134-2 : « **Le diagnostic de performance énergétique comprend :**

- a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;*
- b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;*
- c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;*
- d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;*
- e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;*
- f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;*

⁷ [Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decree/2020/12/17/2020-1609/jo_2020-12-17/1)

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

h) Le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R. 224-33 ou R. 224-41-8 du code de l'environnement ;

i) Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale ».

Le principal apport de ce texte, est de supprimer la méthode dite « des factures » précédemment applicable pour les bâtiments construits avant 1948.

Dès lors, l'ensemble du parc immobilier sera soumis à une méthode de calcul de type 3CL, prenant en compte notamment les caractéristiques techniques du bien et ce, nonobstant la consommation réelle des précédents occupants.

L'étiquette « énergie » obtenue sera calculée en fonction de l'énergie primaire, mais aussi des émissions de gaz à effet de serre.

➤ Par ailleurs, un second décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020⁸ fixe la période de validité des DPE, qui étaient auparavant valables 10 ans :

Art. D134-4-2 : « La durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 est fixée à dix ans.

Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024 ».

⁸ [Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2020/12/17/2020-1610)

➤ Enfin, trois **arrêtés du 31 mars 2021⁹** sont venus quant à eux abroger les précédents arrêtés, préciser la méthodologie applicable pour la réalisation des nouveaux DPE, et définir la méthode de calcul 3CL-DPE-2021 en donnant le nouveau « design » des diagnostics à venir.

L'ensemble de ces textes entrera en vigueur le **1^{er} juillet 2021**.

3. L'IMPACT DE LA REFORME

Les remarques qui suivent n'ont qu'une valeur prospective, en l'absence de jurisprudence sur des textes qui sont encore susceptibles d'évolution ; il est cependant possible dès à présent, d'anticiper une augmentation des risques et donc du contentieux, pour les raisons suivantes.

3.1. Pour les diagnostiqueurs immobiliers

La volonté clairement affichée par le Gouvernement, est d'aligner le régime juridique du DPE sur celui des autres diagnostics immobiliers :

« Conformément à la loi ELAN votée en 2018, le DPE deviendra pleinement opposable partir du 1er juillet 2021. Délivré jusqu'à présent à titre informatif, il aura alors la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers (plomb, électricité, amiante), à l'exception des recommandations de travaux que le DPE contient et qui conserveront une valeur seulement indicative. Depuis son instauration en 2006, le DPE s'est déjà imposé comme le document de référence de la performance énergétique des biens immobiliers, réalisé de façon indépendante par des diagnostiqueurs justifiant de leur compétence et dont le résultat impacte directement les prix de vente. Des jurisprudences récentes ont démontré l'importance déjà acquise par le DPE dans le processus d'acquisition immobilière en tant qu'élément alimentant les négociations sur le prix de vente. Avec l'alignement du DPE sur le régime juridique des autres diagnostics, ce rôle est appelé à se renforcer avec des responsabilités associées s'étendant à l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus de vente immobilière : diagnostiqueur, vendeur, agent immobilier ou encore notaire. »¹⁰

⁹ Ces trois arrêtés ont été publiés au Journal officiel du 13 avril 2021, ils sont consultables ici :

- [Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
- [Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
- [Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

¹⁰ Cf. la présentation du nouveau DPE par le Ministère de la transition écologique : [2021.02.15 ew dp dpe.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#).

Pour mesurer l'impact ainsi affiché, il faut se souvenir que la jurisprudence distinguait jusqu'à présent :

- Les diagnostics dits de **prévention d'un risque** (amiante, termites, gaz, électricité, plomb), régis par l'arrêt de Chambre mixte du 8 juillet 2015 :

*« Mais attendu qu'il résulte de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation que **le dossier de diagnostic technique** annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble **garantit l'acquéreur contre le risque** mentionné au 3° du deuxième alinéa du I de ce texte et que **la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné ;***

*Qu'ayant relevé que les investigations insuffisantes de la société HDI n'avaient pas permis que les acquéreurs soient informés de l'état véritable de l'infestation parasitaire de l'immeuble et retenu que ceux-ci avaient été contraints de réaliser des travaux pour y remédier, la cour d'appel a déduit exactement de ces seuls motifs **que les préjudices matériels et de jouissance** subis par M. et Mme X **du fait de ce diagnostic erroné avaient un caractère certain** ».*

Cass. Ch. Mixte 8 juillet 2015 n° 13-26686

Cet arrêt de principe, qui fut ensuite décliné à de multiples reprises notamment en matière d'amiante, établit un droit à indemnisation de l'acquéreur en cas d'erreur de diagnostic, qui se traduit en termes de coûts de travaux et de préjudice de jouissance, et non plus comme auparavant, de simple perte de chance.

- Les diagnostics dits **informatifs** (Loi Carrez et DPE) qui faisaient l'objet d'un régime spécifique :

*« Mais attendu que, selon le II de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, **le DPE** mentionné au 6° de ce texte n'a, **à la différence des autres documents constituant le dossier de diagnostic technique, qu'une valeur informative ;***

*Qu'ayant retenu que M. Z... avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consistait pas dans le coût de l'isolation, mais en une **perte de chance** de négocier une réduction du prix de vente »*

Cass. 3^{ème} civ. 21 novembre 2019 n° 18-23.251.

« Selon le II de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le DPE mentionné au 6° de ce texte n'a, à la différence des autres documents constituant le dossier de diagnostic technique, qu'une valeur informative.

Ayant retenu que le diagnostiqueur avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien, la Cour d'appel en a déduit à bon droit que le préjudice subi par l'acquéreur du fait de cette information erronée ne consistait pas dans le coût des travaux d'isolation des murs extérieurs et intérieurs, mais dans une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente ou de renoncer à l'achat ».

Cass. 3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 19-17.516¹¹

Selon cette jurisprudence, si la définition de la faute de l'opérateur demeure semblable quel que soit le diagnostic en cause (résultat erroné et manquement à la réglementation applicable), l'appréciation du préjudice est différente et se traduit en matière de DPE sous forme de perte de chance, de pouvoir acquérir ou vendre le bien litigieux à un prix différent en considération de sa performance énergétique.

Cette jurisprudence permettait de répondre à un certain nombre de réclamations d'acquéreurs insatisfaits, en invoquant le fait que la décision d'achat n'était pas liée aux caractéristiques énergétiques du bien.

- Dans le droit nouveau applicable au 1^{er} juillet 2021, le DPE sera associé aux diagnostics de prévention d'un risque, et soumis à la jurisprudence applicable en la matière, qui prévoit une **indemnisation intégrale** du préjudice sous forme de coût de travaux notamment.

Il faut donc s'attendre en cas d'erreur dans l'établissement du DPE, à des réclamations sous forme de « mise en conformité » de l'immeuble au résultat obtenu par l'étiquette énergétique, ce qui impliquera des préjudices matériels potentiellement importants et en outre, des préjudices immatériels liés à la nécessité de ces travaux (préjudice de jouissance, locatif etc.).

Ce caractère « opposable » du DPE inclut par ailleurs non seulement le résultat du diagnostic, c'est-à-dire l'étiquette énergie, mais aussi le descriptif du bien ; seules les préconisations d'amélioration conservent une valeur « indicative ».

¹¹ Et voir dans le même sens notamment : CA Aix en Provence, 13 février 2018 n° 16-08891
CA Douai 27 avril 2017 n° 16-01946
CA Bordeaux 29 novembre 2016 n° 15/02159
CA Grenoble, 1^{ere} chambre, 12 juin 2018, n° 16/01395
CA Riom, 22 janvier 2018 n° 16/02019,
CA Bordeaux, 2^e ch. civ., 13 juin 2019, n° 16/06218

Il est ainsi à prévoir que même si le résultat du DPE est exact, des contentieux naîtront d'inexactitudes dans la rédaction du diagnostic concernant les caractéristiques du bien ; les éditeurs de logiciels agréés comme les opérateurs de diagnostic devront avoir une particulière vigilance à cet égard.

Enfin le caractère « indicatif » des préconisations d'amélioration annexées au DPE, n'exclut pas toute possibilité de contentieux sur le terrain de l'obligation de conseil, dans les relations entre le diagnostiqueur immobilier et son donneur d'ordre.

Il découle ainsi de la réforme, un risque accru pesant sur la profession de diagnostiqueur immobilier, avec pour effet pervers le fait que les assureurs RC de cette profession pourraient *in fine* se trouver porter la charge financière de la rénovation énergétique des biens anciens.

3.2. Pour les autres professions de l'immobilier

Les agents immobiliers et notaires, subiront aussi de façon indirecte, l'impact de la réforme du DPE.

En effet d'une part, l'obligation d'affichage du DPE dès le stade de la publication de l'annonce immobilière, est désormais renforcée :

- Pour les biens à usage d'habitation, à compter du 1er janvier 2022, les annonces devront indiquer en plus du résultat du DPE, le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE.
- En cas de manquement à cette obligation d'information, le professionnel encourt une amende administrative pouvant atteindre 3.000 € pour une personne physique et 15.000 € pour une personne morale (art. L134-4-3 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat)

D'autre part, au regard de la complexité de la réglementation et notamment des durées de validité des diagnostics qui seront à examiner attentivement dans le cadre des ventes, il est à prévoir également une augmentation du contentieux sur le volet de l'obligation de conseil, due par les notaires et les agents immobiliers aux acquéreurs et vendeurs profanes.

Ainsi dans le cadre de la rédaction des actes, il sera prudent d'annexer non seulement le DPE mais encore le cas échéant, des éléments d'explication à destination des parties à la vente, afin de s'assurer de leur bonne compréhension des éléments.

L'ensemble des professionnels de l'immobilier devra donc porter une attention particulière à cette nouvelle réglementation, porteuse de risque pour chacun des acteurs.

Fait à Bordeaux, le 20 mai 2021

Claire SAINT-JEVIN

Avocat associé

c.saint-jevin@quinconce-avocats.fr