

JURIDIQUE

Points législatifs, règlementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir



Marie Pastier-Mollet
Avocat
au Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
au Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

LOGEMENTS

1^{er} avril : entrée en vigueur du nouvel audit énergétique

Introduit par les dispositions de la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 consacrées à la rénovation énergétique des logements, l'audit énergétique a pour objectif de fournir une analyse de la performance énergétique d'un logement, en complément du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Après avoir vu son entrée en vigueur repoussée à plusieurs reprises depuis le 1^{er} septembre 2022, cet audit devient finalement obligatoire à compter du 1^{er} avril 2023. Focus sur les principaux points à retenir.

1 CHAMP D'APPLICATION

L'audit énergétique concerne les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul ou plusieurs logements mais ne relevant pas de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et relevant des classes énergétiques D, E, F ou G¹. Le propriétaire devra donc préalablement faire établir un DPE afin de connaître la classe énergétique de celui-ci.

2 ENTRÉE EN VIGUEUR

L'audit énergétique doit être réalisé lorsque ces logements font l'objet d'une promesse de vente (au sens de l'article 1589 du Code civil) ou, en l'absence de

promesse de vente, d'un acte de vente (au sens de l'article 1582 du Code civil), si la signature de cette promesse ou de cet acte intervient dans le calendrier suivant, selon l'appartenance du logement aux classes énergétiques précitées :

- À compter du 1^{er} avril 2023 pour les logements qui appartiennent aux classes F et,
- À compter du 1^{er} janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E,
- À compter du 1^{er} janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D².

3 CONTENU

L'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des exigences de qualification définies par voie réglementaire.

Il doit notamment contenir des "propositions présentant un parcours de travaux cohérent par étapes, pour atteindre une rénovation énergétique performante".

Selon la loi "Climat et Résilience", une rénovation énergétique est dite "performante" lorsqu'elle comprend des travaux permettant le classement du bâtiment en classe énergétique A ou B et portant sur les 6 postes suivants : l'isolation des murs, celle des planchers bas, celle de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées³. Les travaux ainsi proposés dans l'audit énergétique doivent être compatibles avec les éventuelles servitudes prévues par le code du patrimoine et ne pas présenter un "coût disproportionné par rapport à la valeur du bien"⁴.

A cet égard, l'audit doit notamment préciser, pour chaque étape des parcours de travaux :

- La consommation annuelle d'énergie primaire et d'énergie finale du bâtiment ;
- les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment,

- Le classement de performance énergétique du bâtiment après travaux,
- L'estimation des économies d'énergie en énergie primaire et en énergie finale.
- L'estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées par rapport à l'état initial avant travaux⁵.

4 REMISE DE L'AUDIT À L'ACQUÉREUR

L'audit énergétique doit être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble.

La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

Il doit être ensuite inséré dans le dossier de diagnostic technique qui doit être fourni par le vendeur et annexé à la promesse de vente ou à l'acte de vente⁶.

Faute de sanction spécifique prévue par le cadre législatif et réglementaire en cas d'absence d'audit énergétique lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur lésé devra exploiter le droit commun s'il souhaite obtenir réparation du préjudice ainsi subi.

5 DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'audit énergétique est fixée à 5 ans⁷ : la durée de validité de l'audit ne correspond donc pas à celle du DPE, laquelle est fixée à 10 ans.

GIDE
GIDE LOYRETTE NOUËL

¹ CCH, Art. L. 126-28-1.

² Arrêté du 4 mai 2022, NOR : LOGL2115138A, Art 5.

³ CCH, Art. L. 111-1.

⁴ CCH, Art. L. 126-28-1.

⁵ Arrêté du 4 mai 2022, NOR : LOGL2115138A, Art 2.

⁶ CCH, Art L. 271-4.

⁷ Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022, Art 2.