



## LE POINT SUR...

# LES OBLIGATIONS DU VENDEUR EN MATIÈRE DE DIAGNOSTICS LORS DE LA MISE EN VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

### 1. Les obligations relatives à la fourniture de certains diagnostics en amont de la mise en vente

En vertu de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le vendeur doit réaliser un certain nombre de diagnostics obligatoires que nous ne détaillerons pas ici.

Certains diagnostics doivent par ailleurs être réalisés en amont de la mise en vente :

Type de diagnostic	ERP L'État des Risques et Pollution	DPE Diagnostic de Performance Énergétique
Réglementation	Décret du 1 <sup>er</sup> mars 2022 relatif à l'information des acquéreurs sur les risques, entrant en vigueur le 1 <sup>er</sup> janvier 2023.	<u>Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).</u>
Champ d'application	Lorsque le bien immobilier est concerné par un ou plusieurs risques naturels ou technologiques.	Obligatoire sauf dans le cadre de la vente d'un immeuble à construire (VEFA ou Vente à terme).
Type de bien concerné	Vente de bien immobilier de toute nature.	Vente de tout bâtiment ou partie de bâtiment quel que soit son usage, sauf exceptions prévues à l'article <u>L134-1 du CCH.</u>
Formalités obligatoires	Remis lors de la première visite de l'immeuble + ajout d'une mention relative aux risques dans toute annonce immobilière.	Remis lors de la première visite + ajouté dans toute annonce immobilière depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2022 : l'étiquette énergie, l'étiquette climat et l'estimation de la facture théorique annuelle.





## Nota Bene

L'audit énergétique devient obligatoire lors la vente des maisons individuelles et des immeubles d'habitation si le propriétaire détient l'ensemble des lots :

- à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour les biens classés étiquette F ou G
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les biens classés étiquette E.
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les biens classés étiquette D.

## 2. FOCUS : le diagnostic de performance énergétique (DPE)

### a) Opposabilité

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, les conclusions contenues dans le DPE deviennent opposables : le propriétaire engage sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur.

### b) Durée de validité

La durée de validité générale reste de 10 ans. Néanmoins, l'article D.134-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que les DPE réalisés :

- entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

⚠ **Attention** : il faut éviter de produire un DPE antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 2021. En effet, la méthode de calcul intègre désormais de nouveaux paramètres susceptibles de faire basculer votre bien immobilier dans une autre étiquette. Or, le vendeur engage sa responsabilité si l'acquéreur décide de refaire un nouveau DPE et que les conclusions sont différentes...

### c) Conséquences sur les biens loués ou étant destinés à la location par l'acquéreur

Date	Consommation énergétique primaire	Restrictions
À compter du 24 août 2022	Classé étiquette F ou G	<b>Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer</b> n'est possible qu'il s'agisse d'une nouvelle location, d'un contrat en cours ou d'un renouvellement.
À compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2023	Si consommation supérieure à 450 kWh par m <sup>2</sup> et par an (étiquette G)	Le bien immobilier sera <b>interdit à la location</b> et <b>aucune révision du loyer</b> ne sera possible pour les biens vendus loués.
À compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Classé étiquette G	Le bien immobilier sera <b>interdit à la location.</b>
À compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2028	Classé étiquette F	Le bien immobilier sera <b>interdit à la location.</b>
À compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2034	Classé étiquette E	Le bien immobilier sera <b>interdit à la location.</b>



## d) Le DPE vierge

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, les diagnostiqueurs ne peuvent plus générer de DPE vierges. Même s'ils ne disposent d'aucune facture des précédents occupants, les professionnels doivent établir les diagnostics en prenant comme base un montant indicatif théorique des factures énergétiques.

- Les DPE vierges réalisés avant 2013 ne sont plus effectifs et doivent être à nouveau effectués.
- Les DPE vierges réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront effectifs jusqu'au 31 décembre 2022.
- Le DPE vierge réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sera effectif jusqu'au 31 décembre 2024.



⚠ **Attention** : il faut éviter à tout prix de produire un DPE vierge encore valable. En effet, cela équivaut à ne pas fournir de diagnostic, ce qui signifie que le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !

**N**  
**SEINEO**  
NOTAIRES

  
Notaires  
de France

01 46 99 77 77  
seineo@paris.notaires.fr  
23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 Boulogne-Billancourt  
[www.seineo.notaires.fr](http://www.seineo.notaires.fr)