



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

économies d'énergie

Question écrite n° 108705

Texte de la question

M. Jean-Marie Demange souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le diagnostic énergétique des bâtiments. Ce dispositif, codifié à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, vise à informer nos concitoyens sur la consommation d'énergie des bâtiments et sur les moyens à mettre en oeuvre pour la réduire puisque ce diagnostic doit être « accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance ». Cette nécessité semble d'autant plus impérieuse que 20 % des GES, principaux responsables du changement climatique, sont émis par le parc immobilier, dont 70 % sont dus au secteur résidentiel. L'article L. 271-4 du même code stipule par ailleurs que ce document constitue l'un des sept éléments contenus dans le diagnostic technique fourni par le vendeur du bien immobilier et annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente. Toutefois, aucune sanction n'est prévue dans les textes d'application à l'encontre du vendeur qui ne fournirait pas ce diagnostic de performance énergétique. Par ailleurs, non seulement ce diagnostic ne figure pas dans la liste des documents dont l'absence de communication ne permet pas au vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés, mais « 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 ». Par conséquent, le propriétaire ne risquerait rien en cas de non-respect de cette obligation. Or, le coût de ce diagnostic technique qui doit, en vertu de l'article L. 271-6 du même code, impérativement être réalisé par une personne physique ou morale présentant des « garanties de compétence » et a souscrit une assurance « permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions », peut représenter un obstacle à la réalisation du diagnostic énergétique. Il souhaite qu'il lui précise s'il entend prendre des mesures permettant de garantir le respect de cette obligation capitale dans la démarche d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, défi majeur à relever afin d'atteindre l'objectif de la loi de programme fixant les orientations de la politique du 13 juillet 2005 et du plan climat qui ambitionnent de diviser par quatre les émissions de GES à l'horizon 2050.

Texte de la réponse

Le diagnostic de performance énergétique est un outil d'information issu de la directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Intégré dans le plan climat qui fixe des orientations à l'horizon 2008-2012, il vient en complément de dispositions réglementaires et incitatives mises en place par le Gouvernement. Il a été inséré dans le droit français par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 dite de simplification du droit (article 41). Sa valeur informative résulte d'un amendement parlementaire. Elle a été motivée par le fait que les estimations de consommation sont réalisées soit par calcul conventionnel, source encore d'incertitudes, soit sur la base des factures résultant du comportement des occupants précédents du local concerné. L'absence de diagnostic de performance énergétique ne peut être considérée comme mettant en cause la garantie des vices cachés, car la consommation énergétique ne peut être considérée comme un vice du bâtiment au sens du code civil. Cependant, les notaires vérifient lors de la promesse et de l'acte de vente que toutes les pièces requises sont jointes. C'est le cas du diagnostic de performance énergétique de par l'application depuis le 1er novembre 2006 de la loi susvisée et du décret n° 2006-1147. Les communications

réalisées et les informations diffusées par la presse, par les agences départementales d'information sur le logement (ADIL) et par les professionnels depuis cette date, ont sensibilisé le grand public sur l'intérêt de ce document qui apparaît utile pour l'appréciation de la valeur du bien.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Demange](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108705

Rubrique : Énergie et carburants

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 20 février 2007

Question publiée le : 31 octobre 2006, page 11221

Réponse publiée le : 27 février 2007, page 2175