



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 108667

Texte de la question

M. Jean-Louis Gagnaire attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la question de l'obligation d'affichage du diagnostic de performance énergétique (DPE) au sein des annonces immobilières. Selon les articles L. 271-4 et L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique est une estimation prévisionnelle de la consommation d'énergie d'un bien immobilier. Le propriétaire bailleur ou le vendeur d'une maison ou d'un appartement doit obligatoirement réaliser et communiquer ce diagnostic afin d'informer tout acheteur ou locataire potentiel. Il doit être réalisé, selon l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Sa publication au sein des annonces immobilières portant sur la vente ou la location d'un bien immobilier est obligatoire depuis le 1er janvier 2011 au regard de la loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 ». Le fait que ces diagnostics, d'une durée de dix ans, ne sont pas contestables, (selon l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation qui précise que ce diagnostic n'a qu'une valeur informative et aucune valeur juridique, contrairement aux autres diagnostics exigés lors d'une transaction immobilière), les préjudices pour un acquéreur ou un locataire trompé par des résultats erronés d'un DPE peuvent être particulièrement lourds de conséquences dans une période de renchérissement du prix des énergies. Il lui demande donc quelles mesures le Gouvernement compte adopter pour rendre le diagnostic de performance énergétique « opposable » entre acheteur (ou locataire) et vendeur (ou bailleur).

Texte de la réponse

L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ne concerne que les relations entre le vendeur et l'acquéreur, c'est-à-dire les conséquences d'une information erronée donnée par le vendeur à l'acquéreur. Cette disposition n'empêche pas l'acquéreur de se retourner contre le diagnostiqueur en invoquant sa responsabilité délictuelle (art. 1382 du code civil) dès lors que le diagnostiqueur a commis une faute contractuelle qui lui a causé un dommage. Si la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur est avérée, elle ne peut conduire à la nullité du contrat de vente puisqu'il n'est qu'un tiers au contrat. Le diagnostiqueur pourrait être condamné à verser des dommages et intérêts à l'acquéreur en réparation du préjudice qu'il a subi. Si le vendeur a usé de manoeuvres frauduleuses en annonçant sciemment des éléments incorrects par exemple, le dernier alinéa de l'article L. 271-4 du CCH ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit commun qui régissent les contrats. Cela peut constituer un dol (art. 1116 du code civil : les manoeuvres sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté) qui est un vice du consentement de l'acquéreur qui peut alors entamer une action en nullité du contrat de vente.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Gagnaire](#)

Circonscription : Loire (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108667

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 2011, page 4977

Réponse publiée le : 20 septembre 2011, page 10143