



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 93435

Texte de la question

M. Richard Dell'Agnola appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières de location ou de vente. En effet, la loi oblige à partir de 2011 d'afficher la valeur énergétique des logements sur les annonces immobilières. Un décret viendra bientôt préciser les conditions d'application de cette mesure. Cependant, ce décret ne prévoit aucune sanction propre au non respect de cette obligation d'où le risque de mauvaise application de la loi. Il serait donc pertinent de penser à certaines consignes afin de limiter les abus déjà prévisibles. Il faudrait réfléchir à un dispositif extérieur et systématisé qui puisse éviter les troubles loueur-locataire ou vendeur-acheteur. Par exemple, une amende forfaitaire par annonce ne comportant pas d'affichage de la performance énergétique constituerait un dispositif léger, efficace et pérenne. Cette sanction permettrait de ne pas pénaliser outre mesure les particuliers tout en restant significative. Rappelons que les professionnels de l'immobilier s'étaient engagés en mai 2008 à afficher la performance énergétique, ce qui n'a pas été suivi d'effet. En conséquence, il demande donc de bien vouloir lui indiquer dans quelle mesure le Gouvernement compte intégrer au décret un dispositif de sanction en cas de non-affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières.

Texte de la réponse

La généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières au 1er janvier 2011 est prévue par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ». Elle s'inscrit dans la continuité de la convention d'engagements volontaires signée par les professionnels de l'immobilier en mai 2008. Cette mesure vise à améliorer, le plus en amont possible, l'information des acquéreurs et loueurs de biens immobiliers, de sorte que la performance énergétique du bien devienne un des éléments constitutifs du choix. Elle permettra en outre : d'amener le propriétaire à faire réaliser un diagnostic de performance énergétique par un professionnel certifié dès l'annonce de la mise en vente et de la location de son bien immobilier, comme le prévoit déjà la loi ; d'encourager le locataire potentiel à demander le diagnostic de performance énergétique ; d'inciter les propriétaires et les bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie ; de valoriser le bien du propriétaire si celui-ci est performant énergiquement. En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions de droit commun s'appliquent : au plan civil, le dol (art. 1116 du code civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre ; la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix ; au plan pénal, le grief de publicité de nature à induire en erreur (art. L. 121-1 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L. 213-1 du même code : 2 ans de prison et 37 500 EUR d'amende. Au-delà de ces dispositions, la sanction sera surtout celle du marché immobilier : une annonce présentant des informations incomplètes ne sera pas considérée comme fiable par les candidats à l'acquisition ou à la location. Cette mesure s'applique aux 600 000 transactions et aux millions de locations réalisées chaque année. Le fait de ne pas avoir clairement mentionné de sanction dans les textes d'application est une volonté du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement qui, ne souhaite pas surcharger les textes relatifs au

diagnostic de performance énergétique qui font aujourd'hui l'objet de confusions et de mauvaises interprétations. Dans tous les cas, lorsqu'une disposition existe, il semble judicieux de la mettre à profit, et il suffit de la faire connaître pour que les personnes concernées appliquent les textes.

Données clés

Auteur : [M. Richard Dell'Agnola](#)

Circonscription : Val-de-Marne (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93435

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 novembre 2010, page 12424

Réponse publiée le : 11 janvier 2011, page 292