ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Comportement frauduleux des vendeurs de bâtiments en monopropriété

Question écrite n° 17167

Texte de la question

M. Vincent Ledoux appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur le comportement frauduleux de vendeurs de bâtiments en monoprioriété à usage d'habitation qui se soustraient délibérément à leurs obligations légales au moment de la vente. En effet, lors de la vente de bâtiments en monopropriété à usage d'habitation, les vendeurs doivent fournir aux acquéreurs un dossier de diagnostic technique (DDT) prévu dans l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. Parmi les documents entrant dans le DDT, on trouve le diagnostic de performance énergétique (DPE) et, le cas échéant, l'audit énergétique prévu à l'article L. 126-28-1 du même code. Celui-ci est obligatoire pour la vente des bâtiments ou parties de bâtiment d'habitation collective en monopropriété, classés D, E, F ou G au sens du DPE, selon le calendrier suivant : depuis le 1er avril 2023 pour les bâtiments ou parties de bâtiments qui appartiennent aux classes F et G ; à compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E ; à compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D. Ainsi, lorsque le bien vendu est en monopropriété et à usage d'habitation, l'obligation de fournir un audit énergétique est liée à la classe du DPE. Afin d'échapper à l'obligation de DPE donc, par ricochet, à celle d'audit énergétique, certains vendeurs n'hésitent pas à retirer les éléments de chauffage présents dans le bâtiment. Ils soutiennent alors que celui-ci étant non chauffé, il sort du champ d'application du DPE. En effet, l'article R. 126-15 f) du code de la construction et de l'habitation exclut du champ d'application du DPE les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux. À partir de là, le DPE écarté, la question de l'audit énergétique disparaît. Ce comportement, manifestement frauduleux, pourrait ensuite être la source d'un contentieux avec l'acquéreur qui serait tenté d'agir contre le vendeur sur le fondement du dol, voire contre le notaire ayant reçu l'acte de vente pour manquement à son devoir de conseil et d'efficacité de ses actes. Dans un souci de sécurité juridique, il lui demande de lui indiquer quelles mesures de précision et de contrôle il compte prendre pour s'assurer qu'un bâtiment ayant été pourvu d'éléments de chauffage lesquels ont été volontairement retirés par le propriétaire vendeur, n'est pas un bâtiment non chauffé au sens de l'article R. 126-15 f) du code de la construction et de l'habitation et donc qu'un DPE doit être établi pour la vente du bien et, le cas-échéant, un audit énergétique.

Données clés

Auteur : M. Vincent Ledoux
Circonscription : Nord (10e circonscription) - Renaissance
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 17167
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/questions/QANR5L16QE17167

Question publiée au JO le : 16 avril 2024, page 2970
Question retirée le : 11 juin 2024 (Fin de mandat)