



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Adaptation de l'art. R.126-5 code de la construction à la vente de murs mixtes

Question écrite n° 13755

Texte de la question

M. Didier Lemaire attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur les conséquences concrètes de l'application de l'article R. 126-15 du code de la construction et de l'habitation, pour les exploitants de restaurants propriétaires de leurs murs. Depuis le 1er avril 2023, la vente d'un bâtiment en monopropriété classé F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE) impose la réalisation d'un audit énergétique réglementaire. Cette disposition touche de plein fouet de nombreux restaurateurs dont l'établissement est surmonté d'un logement (logement de fonction ou locatif) appartenant au même propriétaire. Dans ce contexte de cession d'actifs, plusieurs difficultés majeures apparaissent. Premièrement, les méthodes de calcul actuelles (méthode 3CL), conçues pour l'habitat résidentiel, peinent à modéliser la réalité énergétique des bâtiments mixtes. Les flux thermiques entre une cuisine professionnelle (fortes températures, systèmes d'extraction puissants) et le logement situé à l'étage faussent souvent les résultats de l'audit, rendant les recommandations de travaux peu cohérentes avec la réalité du bâti. Deuxièmement, l'obligation de fournir cet audit dès la mise en vente alourdit la charge administrative et financière du restaurateur. De plus, les scénarios de travaux chiffrés, souvent très onéreux pour atteindre une classe B, entraînent une dépréciation immédiate de la valeur vénale de l'immeuble, pénalisant les commerçants, notamment lors d'un départ en retraite. Enfin, la vente des murs du restaurant est ici indissociable de celle du logement. L'exigence environnementale sur la partie « habitation » finit par dicter les conditions de vente d'un outil de travail commercial, créant une distorsion par rapport aux restaurants situés dans des immeubles en copropriété ou purement commerciaux. Au regard de ces éléments, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend adapter les modalités de l'article R. 126-15 pour les bâtiments à usage mixte.

Données clés

Auteur : [M. Didier Lemaire](#)

Circonscription : Haut-Rhin (3^e circonscription) - Horizons & Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13755

Rubrique : Hôtellerie et restauration

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 mars 2026](#), page 2512