



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Difficultés rencontrées par les vendeurs d'immeubles en monopropriété

Question écrite n° 4945

Texte de la question

M. Vincent Ledoux appelle l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur le fait que la vente d'immeubles en monopropriété mais comprenant des locaux à usage de commerce ou professionnel et des locaux à usage d'habitation, notamment aux étages, pose d'importantes difficultés pratiques pour les vendeurs tenus aux obligations de diagnostic de performance énergétique, voire d'audit énergétique. En effet, les diagnostiqueurs ne sont pas à même de réaliser un DPE sur la globalité de tels bâtiments mixtes car selon le secteur concerné, logement ou tertiaire, les modalités d'établissement des DPE ne sont pas les mêmes. En conséquence, ils font des DPE par locaux en fonction de leur affectation. Or, en toute hypothèse, l'établissement de DPE par local est écarté en cas de vente. Concrètement, en présence de tels bâtiments, il ne serait alors possible d'obtenir qu'un DPE à l'échelle de la partie à usage d'habitation et un autre à l'échelle de la partie à usage tertiaire. Cependant, cette pratique ne semble pas respecter l'obligation pour le vendeur de fournir à l'acquéreur un DPE portant sur la totalité du bien vendu donc à l'échelle de l'immeuble. En outre, peut apparaître la question de l'audit énergétique. Il n'est requis, en cas de vente de bâtiments ou de partie de bâtiments, que s'il s'agit de biens à usage d'habitation (CCH, art. L. 126-28-1). C'est pourquoi relativement à un local commercial, l'audit énergétique n'est pas applicable. Cela étant, dans l'hypothèse de la vente d'un bâtiment à usage mixte, c'est-à-dire comprenant un local à usage d'habitation et un local commercial ou professionnel, il convient de s'interroger sur la nécessité d'établir un tel audit. À partir de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, il apparaît que l'audit énergétique devrait être réalisé si le DPE est E, F ou G mais en ne prenant en compte que celui établi pour la partie à usage d'habitation, donc l'audit énergétique ne serait établi que sur la partie à usage d'habitation du bâtiment. Pour mieux assurer la sécurité juridique de ces ventes, il lui demande donc de bien vouloir clarifier les obligations des vendeurs d'immeubles mixtes en matière de DPE et d'audit énergétique.

Données clés

Auteur : [M. Vincent Ledoux](#)

Circonscription : Nord (10^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4945

Rubrique : Professions et activités immobilières

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 mars 2025](#), page 1515