

## Un nouveau diagnostic en matière de vente et de location : le Diagnostic de Performance Energétique

Les deux arrêtés attendus pour la mise en place du DPE au 1<sup>er</sup> novembre 2006, lors de la vente de bâtiments existants, et au 1<sup>er</sup> juillet 2007 lors de tout nouveau contrat de location, sont parus au JO du 15 septembre 2006 et portent sur :

- les méthodes et procédures applicables au DPE.
- le contenu du DPE en fonction de la catégorie de bâtiment.

### 1/ Qu'est ce que le DPE ?

Il s'agit d'un document, valable pendant 10 ans, qui comprendra :

- la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment,
- une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique exprimée en kWh par m<sup>2</sup> et en euros (sur une échelle de A à G),
- des recommandations destinées à améliorer cette performance.

Vente : le DPE devra être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Location : le DPE est annexé à tout nouveau contrat de location aux frais du bailleur, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

### 2/ Quels sont les immeubles concernés ?

Tous les bâtiments ou parties de bâtiment clos et couverts sont concernés quelque soit leur affectation et leur usage (habitation, bureaux, commerces).

Toutefois, ne sont pas concernés par le DPE : les constructions provisoires ayant une durée d'utilisation de 2 ans maximum, les bâtiments indépendants dont la SHON est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, etc.

### 3/ Valeur du DPE – Sanction

Le DPE n'a qu'une valeur informative (art. L 271-4 du CCH). L'acquéreur ou le locataire ne peuvent se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire. Toutefois, les notaires l'exigeront vraisemblablement dans le cadre de leur devoir de conseil.

### 4/ Etablissement du DPE

Il est établi par un professionnel satisfaisant à des critères de compétences et qui sera couvert par une assurance en responsabilité professionnelle. Toutefois, en raison du retard de certification des diagnostiqueurs, jusqu'au 1er novembre 2007, le DPE pourra être réalisé par un « simple » technicien qualifié.

### 5/ Quels documents fournir ?

Selon l'article R 134-2 du Code de la construction et de l'habitation, une des deux méthodes sera utilisée suivant le type de bâtiment :

- la consommation **réelle** : exploitation des factures, décomptes de charges, relevés des compteurs ;
- la consommation **estimée** en fonction des caractéristiques du local et du bâtiment.