



Audit énergétique obligatoire pour *tous* les biens à vendre ?

Par GAJ

Bonjour,

Pour la vente d'un appartement mon agent immobilier m'a exigé un audit énergétique en me disant que c'était la loi qui l'obligeait pour toute vente d'appartement... Mais à la lecture de quelques articles, il semblerait que cet audit ne serait obligatoire que pour les appartements avec DPE classé en F ou G, ce qui n'est pas le cas de cet appartement (classé en D).

(exemple d'information consultée :
<https://www.boursorama.com/patrimoine/actualites/immobilier-cette-nouvelle-contrainte-pour-pouvoir-vendre-votre-bien-361d23a875b32fc0583b05c06f8ca017>)

Alors qui croire, l'immobilier ou l'article ?

Merci de vos éclaircissements !

Par Isadore

Bonjour,

Croyez le texte officiel

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000045753397]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000045753397[/url]

Les dispositions du présent arrêté sont applicables à la réalisation des audits énergétiques mentionnés à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation pour les logements qui font l'objet d'une promesse de vente, telle que définie à l'article 1589 du code civil ou, à défaut de l'existence d'une telle promesse, d'un acte de vente, tel que défini à l'article 1582 du code civil :

- 1° A compter du 1er septembre 2022 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G ;
- 2° A compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E ;
- 3° A compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

Plus de précisions sur cette page :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16504>]https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16504[/url]

Donc c'est l'article qui a raison en ce qui concerne une monopropriété, sauf si vous traînez à vendre l'appartement ^^

En cas de copropriété, il y a aussi un audit prévu dans certains cas, mais ça concerne l'ensemble de la copropriété :

[url=<https://www.anil.org/documentation/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2012/copropriete-elaboration-dun-audit-energetique/>]https://www.anil.org/documentation/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2012/copropriete-elaboration-dun-audit-energetique/[/url]

Par AGeorges

Bonjour GAJ,

Votre agent immobilier se mélange un peu les crayons dans les termes.
Pour vendre, il faut un DPE. Ce n'est pas un Audit énergétique qui est assez différent.

Et si vous êtes capable de dire si un appartement est classé D ou autre chose, c'est que vous avez déjà fait un DPE.

Un audit est bien plus lourd (et plus cher) qu'un simple diagnostic car il doit proposer des travaux précis, y associer des prix et des aides, estimer le résultat des travaux, etc.

Pour vendre un appartement, un DPE suffit.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il s'agit de l'article 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation. L'entrée en vigueur de ces dispositions est fixé à l'article 158 de la loi 2012-1104 du 22 août 2012.

Diagnostic

Il faut réaliser un diagnostic Si le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013. Ce diagnostic doit être renouvelé tous les 10 ans sauf pour les classes A, B ou C si le diagnostic est réalisé après le 1er juillet 2021.

Entrée en vigueur le 1er janvier 2024 sauf :

- copropriétés de 50 à 200 lots : 1er janvier 2025,
- copropriétés d'au plus 50 lots : 1er janvier 2026.

Audit

Lors d'une vente, un audit énergétique doit être communiqué à l'acheteur.

Entrée en vigueur :

Classes F ou G : 1er janvier 2022,

Classe E : 1er janvier 2025,

classe D : 1er janvier 2034.

Pour un appartement de classe D, l'audit n'est pas encore obligatoire mais pourrait faciliter la vente.

Par GAJ

Merci à tous pour vos renseignements, qui me permettent d'y voir plus clair.

En effet s'il n'est pas obligatoire, je comprends que l'audit peut faciliter la vente.

L'agent immobilier a certainement un peu "forcé le trait" par crainte que je refuse de les faire... Et même si je suis d'accord de toute façon pour faire faire les audits dans cette optique, son comportement sur le sujet me renseigne aussi sur la probité de l'agent en question.

Donc merci encore à tous ! :-D

Par AGeorges

Bonjour GAJ,

cet audit ne serait obligatoire que pour les appartements

Attention à la lecture des articles cités. Le résumé proposé est un peu sommaire (et heureusement, car c'est bien tarabiscoté). Vous devrez donc vérifier par rapport à la situation de votre appartement. Par exemple, l'article 126-28-1 exclut les copropriétés ...

Mais le principe du 'calendrier' précisé reste bien dans la ligne gouvernementale.