

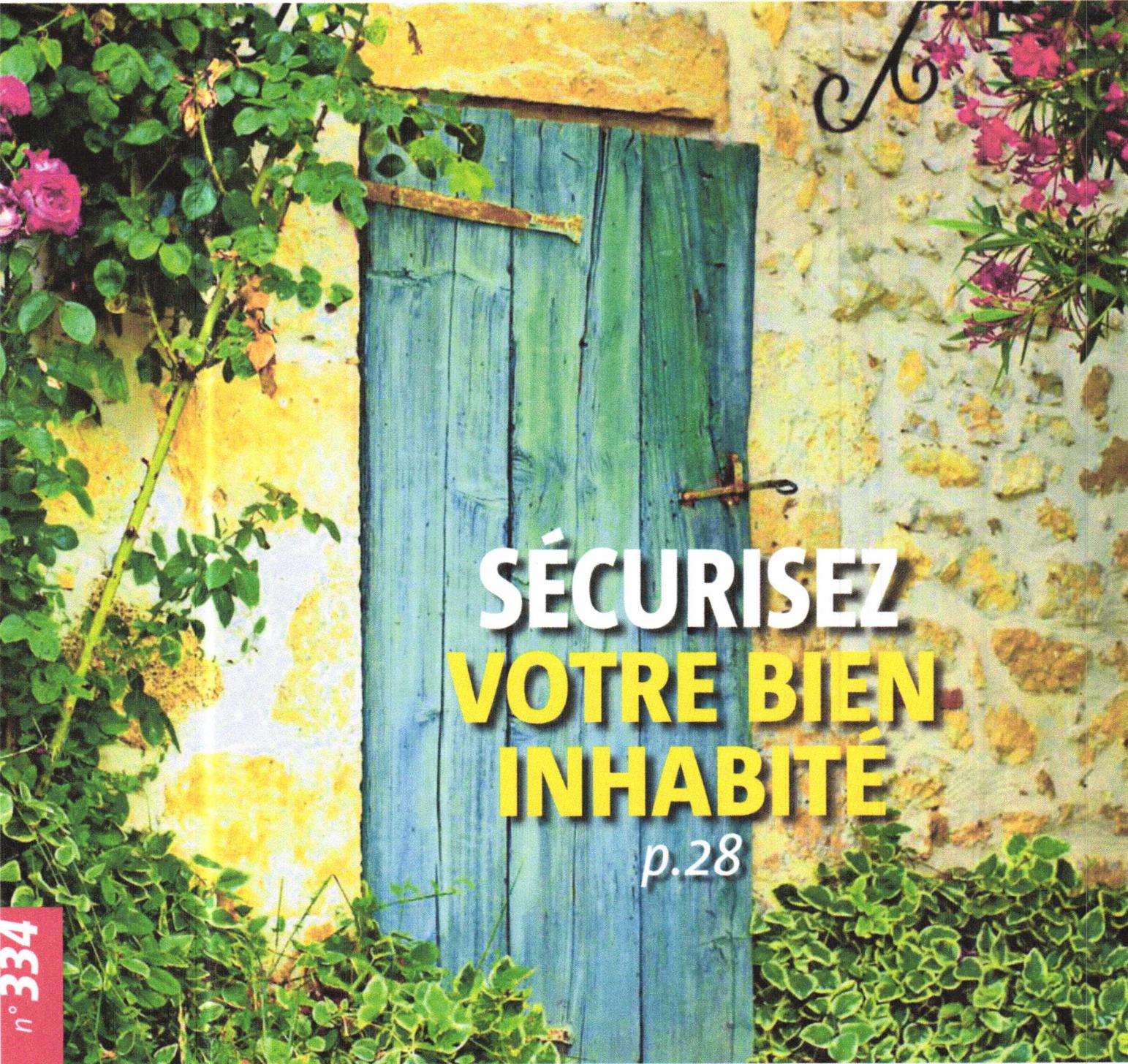
p. 10

avant la vente p. 20

p..42

Le Particulier *immobilier*

Octobre 2016 - 7,70€



SÉCURISEZ
VOTRE BIEN
INHABITÉ

p.28

n° 334

Une dizaine de diagnostics à fournir avant la vente

La liste des diagnostics obligatoires n'a cessé de s'allonger au fil du temps. Regroupés au sein du « **Dossier de diagnostic technique** » (DDT), ils doivent être fournis à l'acquéreur avant la conclusion de la vente. Ces diagnostics ont-ils un **impact sur le marché et les prix** ? L'acquéreur dispose-t-il d'un recours si le **diagnostic est erroné** ? Peut-il prétendre à une **indemnisation** ?

LÉO MONÉGIER

Depuis 2007, tout vendeur d'un bien immobilier d'habitation doit fournir à l'acquéreur une série de diagnostics, réunis dans un document unique appelé « Dossier de diagnostic technique » (*voir tableau p. 23*). La loi en distingue neuf, figurant à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitat (CCH). Chacun a une fonction et une durée de validité propres. Ils sont censés renseigner l'acquéreur sur un certain nombre de caractéristiques du bien, ayant trait à la sécurité, la santé publique, ou encore l'environnement. Le métrage loi Carrez n'a pas été inscrit dans ce texte avec les autres diagnostics (*voir encadré p. 22*), mais il est considéré comme tel par les professionnels. Il est impératif pour toute vente d'un lot en copropriété (habitation, usage commercial, professionnel...).

Toutes les ventes ne sont pas concernées par l'ensemble de ces diagnostics. Ils doivent être effectués en fonction du type de l'immeuble, de son âge ou de sa localisation. « Pour savoir s'il faut faire ou non un

diagnostic immobilier, il est utile de regarder la date de la construction ou de l'installation : plus de quinze ans pour le gaz et l'électricité ; sont donc concernés aujourd'hui les biens antérieurs à 2001. Quant au plomb et à l'amiante, on regarde à date fixe : les bâtiments antérieurs à 1949 pour le premier, et à 1997 pour le second », résume Sylvain Coopman, délégué général de la chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la Fnaim.

L'INTÉRÊT DES DIAGNOSTICS POUR L'ACQUÉREUR ET LE VENDEUR

Réalisés aux **frais du vendeur**, ces documents doivent pouvoir être fournis en temps et en heure au prétendant à l'achat, c'est-à-dire au moment du compromis de vente ou, à défaut, à l'occasion de la signature de l'acte authentique devant notaire. Mais le plus tôt est le mieux : « *Idéalement, il faudrait que tout acheteur intéressé puisse les consulter au plus vite. Dans les faits, il est très rare que les vendeurs soient prêts dès la mise en vente* », indique Jean-Pierre Airut, gérant de l'agence



L'ACQUÉREUR POTENTIEL AURAIT BESOIN TRÈS VITE SI LE LIEU QU'IL VISITE EST SÛR ET SAIN... EN PRATIQUE, LES VENDEURS NE SON PAS SI PRESSÉS.

Passy@Immo-global. Mais si bon nombre de vendeurs ne se pressent pas, c'est aussi parce que certains diagnostics ont une durée de vie très courte. Ainsi, alors que les diagnostics amiante ou le métrage loi Carrez sont valables sans limitation de durée, les diagnostics termites et de l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERN-MT) ne sont valables que six mois à compter de leur réalisation. Le diagnostic de performance énergétique (DPE), lui, restant en comparaison effectif dix ans.

Getty Images/Stockphoto

En cas d'absence de diagnostic ou de diagnostic délibérément erroné, si l'acquéreur découvre, après la vente, un vice qu'il ne pouvait déceler (présence de termites, installation électrique bricolée, zone de marnière rendant le sous-sol instable...), il peut invoquer la garantie des vices cachés et obtenir l'annulation de la vente ou une diminution du prix (*art. 1644 du Code civil*). Si le vendeur a fait réaliser en toute bonne foi les diagnostics requis, il lui est possible de s'exonérer de cette garantie .

... En pratique, il est rare que le vendeur s'absente de fournir les diagnostics, au moins au stade de la signature de la vente. Le notaire va les exiger et vérifier leur validité formelle lors de la signature de l'acte. « Bien que le notaire ne soit pas un spécialiste des techniques et matériaux de construction, il va cependant expliciter aux parties les conclusions fournies par ces diagnostics », explique Guillaume Cauët, notaire associé à Saint-Gaultier (36). Le rôle de l'officier ministériel est donc avant tout de conseiller le vendeur : en l'absence d'un diagnostic, il le préviendra qu'il ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Mais pas seulement. Si ces documents mettent en évidence la présence d'amiante, de plomb ou de termites, « le notaire doit rappeler à l'acquéreur la nécessité,

Le vendeur qui a fait réaliser les diagnostics requis pourra s'exonérer en cas de découverte d'un vice caché.

soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurances qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics », ajoute M^e Cauët.

L'EFFET D'UN BON OU D'UN MAUVAIS DIAGNOSTIC SUR LE MARCHÉ

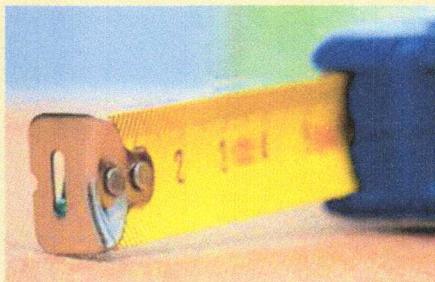
Cette question s'est régulièrement posée ces dernières années. On conçoit sans peine qu'un diagnostic termes, amiante, ou plomb dans une moindre mesure, négatif ait un impact évident sur la formation de la vente et/ou sur le prix : l'acheteur renoncera à son acquisition, ou négociera une remise adéquate. Il est plus difficile de mesurer l'impact d'un mauvais diagnostic énergétique. Le DPE, avec sa petite étiquette énergie (dont les lettres vont de A à G) est désormais entré dans les mœurs. La quasi-totalité des annonces relayées par les professionnels l'arborent, facilitant la comparaison entre les biens présents sur le marché. Une étude publiée par la Commission européenne en 2013⁽¹⁾ a notamment révélé une valorisation du prix de l'ordre de + 4,7 % par écart de lettre du DPE dans une ville comme Lille, tout en soulignant qu'il n'y avait pas de différence significative à Marseille, par exemple... où le climat est moins rigoureux.

Des différences plus ou moins marquées selon le type de bien, maison ou appartement, et leur localisation en France ont par ailleurs été montrées par l'association notariale Dynamic, créée en 2010. Ainsi, dans une étude publiée fin 2015, constate-t-elle un écart de valeur entre les biens de 5 % en moyenne par lettre du diagnostic de performance énergétique (DPE), en province. En définissant la lettre D de l'étiquette énergétique comme référentiel, l'enquête a notamment mis ...

Getty Images/Stockphoto

Le métrage Carrez est-il un diagnostic ?

Oui et non », estime David Rodrigues, juriste à l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV). « Les textes n'imposent pas de recourir à un expert certifié pour réaliser la mesure en loi Carrez. En gros, chacun peut le réaliser soi-même, en sachant que c'est sa propre responsabilité qui est engagée », ajoute le juriste. La loi Carrez exige que soit précisée la surface de plancher du lot en vente en déduisant les « surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de porte et de fenêtres ». Et en excluant les parties du local d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, les caves, les garages, les emplacements de parking ou les lots d'une superficie inférieure à 8 m². Étant précisé qu'en cas de réunion de plusieurs lots dont certains sont inférieurs à 8 m², on tient compte de leur superficie après qu'ils ont été réunis. Compliqué... Pour limiter les risques d'erreurs, il est donc recommandé de recourir aux services d'un professionnel, parfois d'un géomètre-expert formé à cela. Car contrairement aux autres diagnostics, et c'est surtout en cela qu'il se distingue, le métrage Carrez peut avoir une incidence directe sur la vente : en son absence, l'acquéreur peut purement et simplement la faire annuler ; et un décalage de plus de 5 % entre la superficie annoncée dans l'acte de vente et celle, réelle, mesurée par l'acquéreur, ouvre à ce dernier droit à une réduction de prix proportionnelle...



Dix diagnostics immobiliers et un mesurage à fournir avant la vente

Type de diagnostic	Type d'immeuble	Zone	Nature du document	Durée de validité	Sanction(s) en cas d'absence
Amiante	Immeubles construits avant 1997	Partout en France	État de présence ou d'absence d'amiante	Illimitée si pas d'amiante, sinon nouveau contrôle à effectuer dans les trois ans suivant le diagnostic	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer des vices cachés, possible diminution du prix de vente voire annulation de la vente
Assainissement non collectif	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	Partout en France	Diagnostic produit par le propriétaire	Trois ans à compter de l'acte de vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer des vices cachés / obligation de mettre en conformité l'installation dans un délai d'un an après l'acte authentique
Électricité	Immeubles dont l'installation date de plus de quinze ans	Partout en France	État des installations intérieures d'électricité	Jusqu'à trois ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer des vices cachés, possible diminution du prix de vente, voire annulation de la vente
ERNMT	Tous immeubles	Zones faisant l'objet d'un PPR ou zone de sismicité	État des risques naturels, miniers et technologiques, en fonction des informations du préfet	Six mois	Possible annulation du contrat de vente ou demande de diminution du prix
Gaz	Immeubles dont l'installation date de plus de quinze ans	Partout en France	État des installations intérieures de gaz	Jusqu'à trois ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer des vices cachés, possible diminution du prix de vente voire annulation de la vente
Loi Carrez	Lots en copropriété	Partout en France	un expert-géomètre, un diagnostiqueur ou soi-même	Illimité, sauf modification ultérieure de surface	Action en nullité de la vente si absence de mention. Action en réduction du prix si surface inférieure de 5 % à ce qui est indiqué dans le contrat de vente
Mérule	Immeubles bâtis	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Information sur la présence d'un risque de mérule	Pas de durée fixée	Vice caché. Absence de signalement : amende contravention 3 ^e classe
Performance énergétique	Immeubles bâtis	Partout en France	Diagnostic établi pour les besoins de la vente	Dix ans	Possible diminution du prix de vente voire annulation de la vente
Plomb	Immeubles construits avant 1949	Partout en France	Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée si pas de plomb ou en deçà des seuils réglementaires, sur un an si présence de plomb	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer des vices cachés, possible diminution du prix de vente, voire annulation de la vente
Radon	Immeubles bâtis	Zones « à potentiel radon », où l'exposition à ce gaz risque de porter atteinte à la santé	Diagnostic susceptible de devenir obligatoire au 1 ^{er} juillet 2017	Pas de durée fixée	Sanction restant à définir par voie réglementaire
Termites	Immeubles bâtis	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	État relatif à la présence de termites	Jusqu'à six mois	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer des vices cachés, possible diminution du prix de vente, voire annulation de la vente

Source FNAIM/Notaires de France /Le Particulier Immobilier

... en évidence des écarts de valeur, selon les zones, allant de +12 % à - 16 % pour les maisons, et de +12 % à -7 % pour les appartements. Les maisons les plus économies en énergie se trouvent ainsi valorisées de 10 à 12 % en Bretagne, en Aquitaine ou dans le Centre, par rapport à leurs voisines moins bien notées. Réciproquement, les maisons les moins performantes peuvent se voir décotées de 13 % et 16 % respectivement dans ces mêmes régions. À l'inverse, la région parisienne ne montre qu'une amplitude de + 4 % à - 7 %. Et sur un marché très tendu, comme celui de Paris... « *Je ne sais même pas si les gens y font vraiment attention, ou alors seulement à titre informatif* », affirme Valérie Sébert. « *Ici, on fonctionne toujours au coup de cœur : si l'appartement plaît à l'acheteur, il le prend quitte à y réaliser des travaux – il y fait refaire l'électricité, le chauffage et les fenêtres* », conclut-elle. « *Si la surface est petite, la performance énergétique n'est pas un critère très important pour les acheteurs ; et s'il s'agit d'un grand appartement, ils ne s'arrêtent pas à cela* », tranche de son côté Jean-Pierre Airut. Car les lettres les plus courantes à Paris sont plutôt en bas du tableau : « *du E, du D, du F. Si j'ai du A, je m'inquiète !* », ironise Valérie Sebert.

L'effet DPE ne serait donc pas égal dans toutes les régions de France, même si, pour Sylvain Coopman, la notion de « valeur verte » des logements est globalement en train de prendre son essor.

Dans l'ensemble, les diagnostics génèrent relativement peu de conflits, si l'on en croit les professionnels de l'immobilier. Pour David Rodrigues, « *en valeur relative, c'est peu. Mais de quel litige parle-t-on ? De l'erreur, du mauvais diagnostic, ou de la non-communication de ces documents ? Le notaire vérifie leur présence lors de la vente. Donc, de fait, on limite les risques* ». Du côté des notaires, on

constate que « *les diagnostics sont plutôt bien réalisés, même si l'on note une certaine approximation pour le DPE* », indique pour sa part M^e Cauët.

Le contentieux lié au métrage loi Carrez se présente un peu plus souvent que les autres. Ce qui peut s'expliquer par l'enjeu financier, particulièrement élevé dans les secteurs où le prix au mètre carré est élevé (voir encadré p. 22). L'acquéreur a toujours intérêt à remesurer son lot après la vente. Quant au vendeur, il tombe parfois des nues. « *Certains particuliers s'étonnent, ayant acheté leur bien il y a longtemps, de se retrouver, après en avoir fait la mesure pour les besoins d'une vente, avec une différence significative entre ce qu'ils pensaient avoir et la superficie réelle du bien. Ce que le recours initial à un géomètre-expert leur aurait évité...* », raconte ainsi Valérie Sébert, gérante de l'agence Sébert Immobilier, dans le 4^e arrondissement de Paris. « *Un client qui est venu nous voir s'est aperçu, après avoir effectué un métrage, qu'il avait "perdu" 10 m² pour son bien acheté il y a vingt ans. Il pensait qu'il faisait 60 m², il n'en mesurait plus que 50...* ».

AGIR EN JUSTICE, RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION

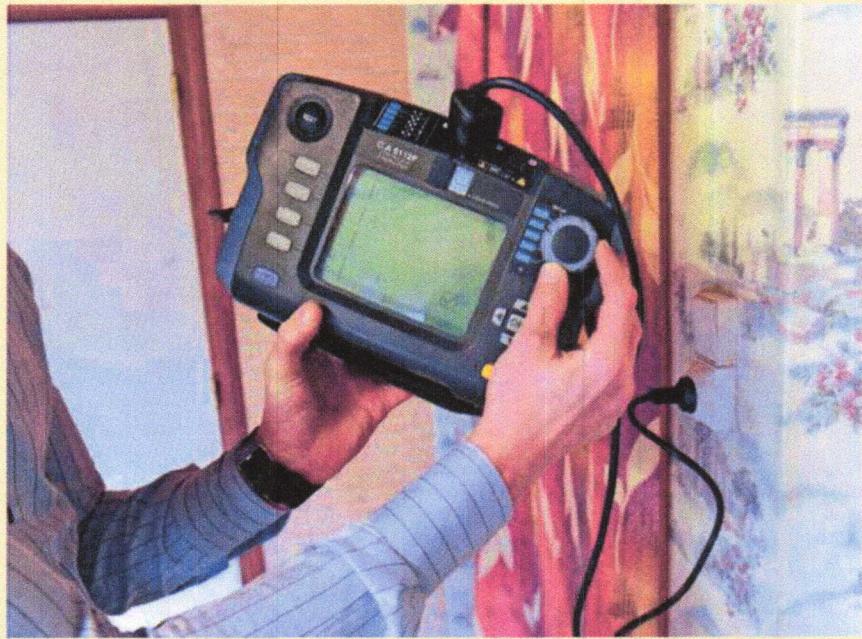
Se pose alors la question du recours dont dispose l'acquéreur si un diagnostic a bien été réalisé mais se révèle erroné ou incomplet. Il a en effet acheté sur le fondement d'une information fausse. Il découvre un défaut ou un vice qui lui cause un préjudice. Il peut agir en justice pour obtenir réparation. Il va bien sûr se retourner contre le vendeur. Lequel pourra appeler à son tour en garantie le diagnostiqueur. « *Celui-ci a une responsabilité contractuelle envers le propriétaire vendeur et peut être condamné en justice sur ce fondement. Encore faut-il qu'il y ait préjudice* », résume Sylvain Coopman. Il peut aussi être attaqué par l'acquéreur, sur le fondement de sa responsabilité délictuelle. Le préjudice doit, là encore, être démontré », ajoute le délégué général de la chambre des diagnostiqueurs de la Fnaim.

L'impact d'un DPE sur les prix est difficile à évaluer précisément tant il est variable d'une région à l'autre.

Diagnostiqueur, une profession strictement réglementée

La création de la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI), le 5 mars 2004, a amené à la mise en place de règles déontologiques pour les diagnostiqueurs, allant de sanctions disciplinaires jusqu'à l'exclusion en cas de faute.

Depuis le 1^{er} novembre 2007, les diagnostiqueurs immobiliers doivent en outre satisfaire à plusieurs obligations réglementaires : d'abord détenir une certification (AFAQ, Afnor, Bureauveritas, etc.), obtenue après le passage d'un examen spécifique à chaque type de diagnostic. Elle doit être renouvelée tous les cinq ans. Ensuite, le diagnostiqueur doit être assuré en responsabilité civile, à hauteur de 300 000 € par sinistre et de 500 000 € par année d'assurance (*R. 271-2 du CCH*). Il est enfin tenu à l'indépendance et à l'impartialité (*décret du 11.10.10 précisant l'article 271-6 du CCH*).



On ne s'improvise pas diagnostiqueur (ici mesure d'électricité). La profession doit satisfaire à un certain nombre d'obligations.

Pour que la responsabilité du professionnel se trouve engagée, il faut qu'il ait commis une faute. C'est le cas « lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art », affirme la Cour de cassation (*cass. 3^e civ. du 30.6.16, n° 14-28.839*). Une illustration : dans une affaire concernant un diagnostic amiante, la Cour a affirmé que « le contrôle auquel devait procéder le diagnostiqueur n'était pas purement visuel, mais qu'il lui appartenait d'effectuer les vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs » et retenu en l'occurrence que « la société X avait commis une faute en n'examinant pas les combles et en ne soulevant pas à cette occasion la laine de verre posée sur le plafond », sous laquelle se trouvait l'amiante (*cass. civ. 3^e du 21.5.14, n° 13-14.891*). Dans un arrêt très récent, la Cour va plus loin et affirme que le diagnostiqueur n'a pas droit à l'erreur, l'obligation de détection de l'amiante qui pèse sur lui étant une obligation de résultat (*cass. civ. 3^e du 19.5.16, n° 15-12.408*). Attention, quelques limites

peuvent néanmoins tempérer la responsabilité du professionnel, voire l'exonérer totalement. Les juges considèrent que l'état de la technique et des connaissances scientifiques, la réglementation et la propre faute de la victime ou encore le fait du tiers sont des causes susceptibles de mettre en échec sa responsabilité.

Le diagnostiqueur est souvent en première ligne, mais les autres intervenants à la vente ont aussi une responsabilité. Le notaire vérifie « la validité formelle des diagnostics, mais seul le diagnostiqueur peut en garantir la fiabilité. Il est d'ailleurs assuré pour cela », précise M^e Cauët. Il en va de même pour l'agent immobilier, qui n'intervient pas non plus dans l'élaboration des diagnostics bien qu'il en assure la collecte. « Tout dépend : s'il s'agit d'une erreur de diagnostic, c'est vers le diagnostiqueur que l'on va rechercher la responsabilité ; s'il s'agit d'une mauvaise communication, on peut regarder du côté des autres intervenants à la vente », souligne-t-on à ...

... l'association Consommation Logement et Cadre de vie (CLCV).

Par exemple, la haute juridiction a ainsi confirmé récemment, dans une affaire d'action en réduction du prix à l'encontre du vendeur, que l'agent immobilier n'est pas responsable lorsqu'un certificat Carrez réalisé par un professionnel du métrage indique une superficie erronée (*cass. civ., 3^e du 2.6.16, n° 15-16.967*). Reste que l'un comme l'autre ont une obligation de conseil à l'égard du vendeur et qu'ils s'exposent à des dommages et intérêts en cas de faute ou de manquement à leur devoir.

Le vendeur, lui non plus, n'est pas exempt de responsabilité, « *s'il a volontairement omis ou caché des informations nécessaires au bon déroulement des opérations de diagnostics* », ajoute le notaire. Il s'expose alors à une action en justice pour dol, pouvant mener à l'annulation de la vente, sur le fondement de l'article 1116 du Code civil.

Pour ce qui concerne l'indemnisation, à quoi peut prétendre l'acheteur d'un bien dont il s'avère qu'il comporte un défaut ou un vice non mentionné ? C'est principalement dans des affaires ayant trait à la présence d'amiante ou de termites que s'est posée la question de l'indemnisation. Dans son souci

La question de l'indemnisation s'est posée surtout dans les affaires relatives à la présence d'amiante ou de termites.

de sécuriser au maximum les transactions immobilières, la justice n'a cessé d'affiner le tir au fil du temps, oscillant entre la condamnation du diagnostiqueur en vertu de la « perte de chance » pour l'acquéreur d'obtenir des conditions de vente plus favorables (position de la troisième chambre civile de la Cour de cassation) et l'exigence d'une réparation intégrale, qui couvre le coût de l'ensemble des travaux consécutifs à l'erreur de diagnostic (position de la première chambre civile).

Ce n'est que très récemment que la chambre mixte de la Cour de cassation a tranché, en faveur de l'indemnisation des travaux engagés par l'acquéreur, par un arrêt du 8 juillet 2015 (*cass. ch. mixte du 8.7.15, n° 13-26.686, n° 282 P+B+R+I*). Le diagnostiqueur a ainsi été condamné à verser à l'acquéreur mal informé, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, « *une somme équivalant au montant des réparations nécessaires à la suppression du désordre qu'il n'a pas vu* » (en l'occurrence, des termites). La décision a été confirmée quelques mois plus tard par la haute juridiction, estimant que le client qui a subi un préjudice matériel et de jouissance peut obtenir une indemnisation et celle-ci n'est pas limitée à une perte de chance d'acquérir l'immeuble à un prix moindre ou de ne pas acquérir (*cass. civ. 3^e, du 15.10.15, n° 14-18.077*). Seule limite : lors d'un diagnostic loi Carrez, la responsabilité du mesureur ne peut pas être engagée pour indemniser une « perte de surface » (*cass. civ. 3^e du 2.7.14, n° 12-26.619*). Selon cet arrêt, le préjudice de l'acquéreur est bel et bien constitué par la perte d'une chance d'acquérir le bien à un moindre prix ou de ne pas l'acquérir du tout s'il avait eu connaissance de la surface réelle du lot.

L'obligation qui pèse sur le diagnostiqueur de réparer l'intégralité du préjudice en cas

Un diagnostic radon bientôt obligatoire dans certaines zones

Un nouveau diagnostic devrait faire son apparition l'année prochaine⁽¹⁾. À compter du 1^{er} juillet 2017, tout vendeur d'un logement situé dans des zones où l'exposition au radon se trouve « au-dessus de certains niveaux d'activité volumique », et donc potentiellement dangereuse pour la santé, devra en effet tenir informé l'acquéreur. Les catégories d'immeubles bâtis, les modalités de surveillance et les niveaux d'activité volumique auxquels il est fait référence dans l'ordonnance restent à définir par décret. Rappelons que le radon, gaz radioactif indolore issu de la désintégration de l'uranium dans le sol, est accusé d'accroître le risque de cancer des poumons⁽²⁾.

(1) Ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire. (2) Voir notre article consacré au radon dans *LPI* n° 332 de juillet-août 2016, p. 43



Encore trop peu de transparence sur les prix et sur l'offre

Peut mieux faire. La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) s'est penchée fin 2014 sur l'activité des diagnostiqueurs immobiliers. Résultat : sur 269 établissements audités, 207 avertissements, 29 injonctions et 7 intentions de procès-verbaux ont été prononcés, ainsi que 3 dossiers de contentieux établis.

Un bilan plutôt mitigé d'abord en ce

qui concerne les prix. En effet, même si les diagnostiqueurs tiennent à disposition de leur clientèle des fiches tarifaires détaillées, « ces tarifs restent complexes voire difficilement compréhensibles, selon l'organisme. Ils intègrent, en effet, de nombreux critères de détermination des prix liés à la nature de la transaction, à la taille, au type et à la date de construction du logement ». Par ailleurs, l'autorité de contrôle dit avoir mis en évidence des

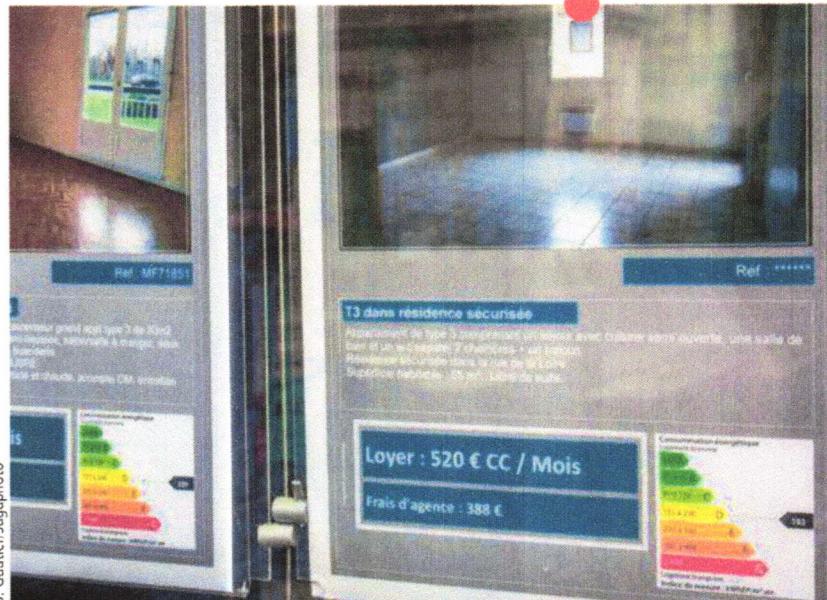
pratiques commerciales, parmi lesquelles de prétendus « diagnostics gratuits, sans toutefois préciser qu'il fallait au préalable réaliser des diagnostics payants ».

De bons points, en revanche, du côté des exigences de formation, de certification et d'assurance des professionnels. La DGCCRF note enfin que la pratique de la commission versée aux agents immobiliers, répandue par le passé, marquait un recul.

d'erreur peut dépasser le coût des travaux. Pour des termites, un expert qui a échoué dans sa mission a ainsi été amené à assumer la démolition-reconstruction d'une maison infestée... (*cass. civ. 3^e du 12.9.12, n° 11-18.122*).

Il en va différemment pour le diagnostic de performance énergétique. Bien qu'obligatoire, il n'a qu'une « valeur informative », selon les termes mêmes de l'article L. 271-4 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En conséquence, aucune sanction légale n'a été prévue par les pouvoirs publics. Son absence de communication à l'acquéreur est

L'ABSENCE de la mention du classement énergétique dans l'annonce immobilière n'est pas sanctionnée...



S. Gautier/Sagaphoto

néanmoins susceptible de constituer une faute, en théorie du moins : « Dans ce cas, la responsabilité du vendeur pourrait être engagée par son contractant qui considérerait être insuffisamment informé sur les performances de l'immeuble et qui estimerait subir à ce titre un préjudice lié par exemple à l'importance des dépenses d'énergie ou des travaux à entreprendre à cet égard », indique Sidonie Fraiche-Dupeyrat, avocat au sein de Lefèvre Pelletier et associés.

Là encore, c'est sur le fondement de l'un des vices du consentement, l'erreur ou le dol (art. 1109 et 1116 du Code civil) qu'il serait possible d'agir. Dans cette hypothèse, l'acquéreur pourrait obtenir l'annulation du contrat (vente ou location) ou une réduction du montant du loyer ou du prix, indique pour sa part l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

En l'absence de jurisprudence significative sur ce sujet, on peut néanmoins retenir qu'une réponse ministérielle du 11 janvier 2011 va dans ce sens, estimant que l'absence d'affichage de la mention du classement énergétique dans l'annonce immobilière pouvait constituer un dol susceptible de permettre l'annulation du contrat ou la réduction du prix (*question n° 95911, du 11.01.11*). ●

(1) Étude intitulée « Energy Performance Certificates in Buildings and their Impact on Transaction Prices and Rents in Selected EU Countries ». (2) in numéro 2 de la revue Actes Pratiques et Ingénierie financière.