

DPE ET PUBLICITE

Publication du décret !

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), parue au J.O du 13 juillet 2010, a créé l'article L.134-4-3 du Code de la construction et de l'habitation :

« A compter du 1er janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

Le Décret n°2010-1662 du 28 décembre 2010 relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières est paru au Journal Officiel du 30 décembre 2010 (voir lien en bas de page).

Il crée une sous-section 2 « **Mention de l'étiquette énergie** » dans la Section 1 du chapitre IV du CCH, relatif au diagnostic de performance énergétique. Il est donc confirmé que **cette obligation d'affichage ne concerne pas les informations relatives aux émissions de gaz à effet de serre.**

- **Date d'entrée en vigueur** au 1^{er} janvier 2011

Selon le décret, toutes les formes d'annonces sont visées par ces dispositions, sauf celles relatives aux ventes d'un immeuble à construire visées à l'article L. 261-1 du CCH.

Ces obligations s'imposent à **tout professionnel de l'immobilier ainsi qu'à tout particulier.**

- **Modalités annonces presse :**

Toute annonce insérée dans la presse écrite devra, à compter du 1^{er} janvier 2011, mentionner **la lettre** correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique prévu par le e) de l'article R. 134-2. Cette mention précédée des mots **“classe énergie”** doit être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

Exemple : « CLASSE ENERGIE : A »

- **Modalités annonces dans les locaux des professionnels**

Toute annonce affichée dans les locaux des professionnels de l'immobilier, à compter du 1^{er} janvier 2011, fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence prévue par le e) de l'article R. 134-2 (**étiquette énergie**).

Cette mention, lisible et en couleur, doit représenter au moins 5 % de la surface du support.

Elle concernera donc non seulement les annonces présentées en vitrine mais également celles affichées à l'intérieur des locaux.

- **Modalités annonces sur Internet**

Toute annonce présentée au public par un réseau de communications électroniques à compter du 1er janvier 2011, fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence prévue par le e) de l'article R. 134-2 (**étiquette énergie**).

Cette mention, lisible et en couleur, doit respecter au moins les proportions suivantes : 180 pixels × 180 pixels.

Cette obligation concerne donc non seulement les sites Internet habituels d'annonces, mais également le site Internet de votre agence.

- **Sanctions : publicité trompeuse et nullité**

Ni la loi ni le décret ne sanctionnent l'absence de mention du classement énergétique sur la publicité relative à la vente ou à la location d'un bien.

Cependant, en cas de contrôle de la Répression des fraudes, les sanctions relatives à la publicité trompeuse pourront être appliquées :

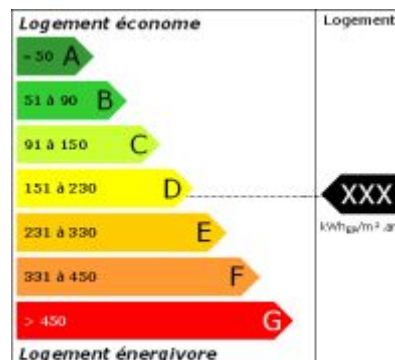
- personnes physiques : jusqu'à 2 ans de prison et/ou 37 500 €;
- personnes morales : l'amende peut aller jusqu'au quintuple de l'amende encourue par une personne physique et possibilité d'autres peines comme l'interdiction d'exercer temporairement ou définitivement, affichage de décision prononcée et diffusion de celle-ci par tout moyen.

D'autre part, l'acheteur ou le locataire qui aura été incité par un professionnel à conclure un contrat par le biais d'une pratique commerciale trompeuse pourra invoquer la nullité du contrat, sanction des vices du consentement.

Conseil pratique :

- **mandats en cours : informer vos mandants de la nécessité de procéder au DPE au plus vite, sans quoi vous ne pourrez plus passer leurs biens en publicité à compter du 1^{er} janvier 2011 ;**
- **mandats à conclure : convenir de la réalisation immédiate du DPE, sans lequel toute publicité sera impossible.**

L'étiquette énergie :



[lien : décret n°2010-1662 du 28 décembre 2010 relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières](#)