
<https://www.anil.org/aj-dpe-mentions-obligatoires-annonces-baux-immobiliers/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2020 / DPE : nouveau cadre réglementaire, opposabilité et mentions obligatoires des annonces et baux immobiliers

DPE : nouveau cadre réglementaire, opposabilité et mentions obligatoires des annonces et baux immobiliers

N° 2020-24 / À jour au 30 décembre 2020

Décrets n° [2020-1609](#) et n° [2020-1610](#) du 17.12.20 : JO du 18.12.20

La loi du 23 novembre 2018 (art. 179) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN", rend opposables les informations (autres que les recommandations) contenues dans les Diagnostics de performance énergétiques (DPE) annexés aux ventes immobilières et baux d'habitation. Jusqu'alors, ces DPE étaient fournis à des seuls fins d'information.

La date d'opposabilité prévue par cette loi était fixée au 1^{er} janvier 2021. Toutefois, dans le contexte de la crise sanitaire, cette date a été reportée au 1^{er} juillet 2021 (loi du n° 2020-734 du 17.6.20 : art. 31 / décret : art. 5).

La loi du 8 novembre 2019 (art. 15) relative à l'énergie et au climat habilite le Gouvernement à procéder par voie d'ordonnance pour définir et harmoniser les dispositions relatives à la consommation énergétique des bâtiments et notamment la notion de bâtiment à consommation énergétique excessive. Celle-ci doit être exprimée en énergie primaire et finale en tenant compte de la zone climatique et de l'altitude. Un projet de loi de ratification devait être déposé dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance. Dans le contexte de la crise sanitaire, les délais dans lesquels le Gouvernement a été autorisé à prendre par ordonnances des mesures relevant du domaine de la loi ont été prolongés de quatre mois, lorsqu'ils n'ont pas expiré à la date du 24 mars 2020 (date de publication de la présente loi) (loi n° 2020-290 du 23.3.20 : art. 14). Ainsi, l'échéance de publication de l'ordonnance a été reportée de quatre mois à la suite du projet de loi d'urgence, soit au 8 mars 2021.

En application de ces mesures, le décret du 17 décembre 2020 revoit la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation cadrant les diagnostics de performance énergétiques afin de prendre en compte la pleine entrée en opposabilité de ces diagnostics au 1^{er} juillet 2021. Il prévoit des

dispositions relatives à l'établissement des diagnostics, notamment dans les bâtiments d'habitation collectifs et à leur contenu. Il intègre les nouvelles obligations instituées par la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat sur l'affichage dans les annonces immobilières de l'estimation des dépenses énergétiques théoriques et des futures obligations liées aux logements à consommation énergétique excessive (cf Analyse juridique n° [2019-17](#)).

Un autre décret du même jour fixe par ailleurs la durée de validité des DPE.

Modification du contenu du DPE

(CCH : R.134-2)

Différents postes d'information doivent figurer dans le DPE concernant la description du bâtiment et du logement, ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.

Le décret du 17 décembre 2020 modifie les postes ci-dessous.

Les mesures relatives à la modification du contenu du DPE entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Information sur les énergies renouvelables

(CCH : R.134-2, d°)

Il n'est plus exigé que le DPE comporte une évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisée dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause. Désormais, le DPE devra comprendre une simple information sur les énergies renouvelables produites par les équipements présents dans le bâtiment

Usages énergétiques relatifs à l'éclairage et à la consommation des auxiliaires dans l'échelle de référence énergétique

(CCH : R. 134-2, e°)

La directive européenne 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments, encadrant les DPE, a été modifiée par la directive 2018/844 du 30 mai 2018. Elle énumère l'ensemble des usages énergétiques que les DPE doivent prendre en compte.

En application de cette directive, le décret modifie l'échelle de référence permettant de classer les bâtiments en fonction de la quantité annuelle d'énergie estimée ou consommée qui devra désormais prendre en compte

:

- l'éclairage ;
- les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (il peut s'agir par

exemple des pompes de circulation du réseau de distribution de chauffage ou du réseau de distribution d'eau chaude sanitaire).

Prise en compte des notions de zone climatique et d'altitude dans les échelles de référence énergétique et carbone

(CCH : R. 134-2, e° et f°)

L'échelle de référence permettant de classer les bâtiments en fonction de la quantité annuelle d'énergie estimée ou consommée et de la quantité de gaz à effet de serre devra désormais prendre en compte la zone climatique et l'altitude.

Portée des recommandations

(CCH : R. 134-2, g°)

Les recommandations visant à améliorer la performance énergétique contenues dans le DPE devront être faites sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée.

Création d'un indicateur relatif au confort en période estivale

(CCH : R. 134-2, i°)

Un nouveau poste d'information tenant à des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale est inséré.

Bâtiments collectifs

Équipements collectifs : extension des informations transmises

(CCH : R. 134-3)

Le périmètre des informations susceptibles d'être transmises au diagnostiqueur est étendu.

Si le bâtiment ou la partie de bâtiment dispose d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation, la personne qui demande un DPE doit recevoir certaines informations complémentaires, notamment :

- une description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;
- les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements.

Le décret supprime néanmoins l'obligation de transmettre la quantité annuelle d'énergie consommée pour le bâtiment ou la partie de bâtiment concernée par le dispositif collectif.

Pour les autres dispositifs collectifs (comme l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés), le demandeur devra recevoir tout document disponible permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques (dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, factures afférentes, diagnostics techniques réalisés).

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Réalisation du DPE dans un bâtiment d'habitation collectif

(CCH : R. 134-4-3)

Les modalités de réalisation du DPE dans un bâtiment d'habitation collectif étaient jusqu'ici limitées aux situations où le DPE était obligatoire : bâtiments collectifs équipés de système de chauffage ou de refroidissement collectifs à l'exception des copropriétés de plus de 50 lots antérieurs à 2001 qui elles doivent réaliser un audit (CCH : L.134-4-1).

Le décret étend les modalités de réalisation du DPE à l'ensemble des bâtiments collectifs (CCH : R.134-4-3), permettant ainsi de fournir un fondement réglementaire à la réalisation de DPE collectifs volontaires (en dehors du cadre de l'obligation portée par l'article L.134-1-1 du CCH).

Par ailleurs, la disposition permettant à un DPE collectif de valoir DPE individuel pour chacun des lots est supprimée (CCH : R.134-4-3, II, dernier alinéa, ancien). Elle n'était pas compatible avec l'opposabilité du DPE. En effet, elle aurait dans certains cas attribué la même performance énergétique à des logements qui n'ont pourtant pas les mêmes caractéristiques individuelles.

Parallèlement à la suppression de cette disposition, une mesure est ajoutée (CCH : R.134-4-3, I, al. 2). Elle prévoit que le DPE collectif réalisé dans certaines conditions qui seront précisées par un arrêté (à paraître), puisse constituer un DPE "par défaut" propre à chaque logement, dont les résultats devront être cohérents avec un DPE réalisé à l'échelle du lot ou partie du bâtiment.

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Informations contenues dans les annonces immobilières

Mention des classes énergétiques et climatiques

Annonces diffusées dans la presse écrite

(CCH : R.134-5-1)

En cas de mise en vente ou de location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, l'annonce immobilière doit préciser la "classe énergie" du bien, c'est-à-dire la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique, comme cela existait déjà (étiquette énergie allant de A à G).

Le décret ajoute la mention de la "classe climat" du bien, qui permet de prendre en compte la quantité de gaz à effet de serre émise (CCH : R.134-5-1). Cette mention est aussi appelée "étiquette carbone".

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Annonces affichées ou en ligne

(CCH : R.134-5-2)

Le décret fusionne les modalités de publication des annonces affichées dans les locaux des personnes physiques ou morales (notamment en agence immobilière) et en ligne.

Il précise que les classement énergétiques et climatiques doivent être mentionnés de façon lisible et en couleur.

L'exigence selon laquelle le classement doit représenter au moins 5 % de la surface du support est supprimée (CCH : R.134-5-2 et R.134-5-3).

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Mention des dépenses théoriques

Dans les annonces immobilières

(CCH : R.134-5-3)

En plus de ces éléments, l'annonce immobilière portant sur un bien immobilier à usage d'habitation, (diffusée dans la presse écrite, affichée en agence immobilière ou en ligne) doit comporter une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques qui comprend :

- le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard (le coût présent dans le DPE)
- et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation).

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Information des acquéreurs en cas de vente d'un lot de copropriété

(CCH : R.711-21)

Les annonces relatives à la vente d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) doivent comporter une indication des dépenses théoriques concernant la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, qui comporte :

- le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard ;
- et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

L'indication doit être d'une police au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce (CCH : R.721-1).

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Mention de l'interdiction des logements à consommation énergétique excessive

(CCH : R.134-5-3-1)

Les annonces concernant les biens immobiliers à usage d'habitation qui excèdent le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré par an (classement G ou F) devront indiquer (par une police au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce) que le logement est à consommation énergétique excessive (R. 134-5-3-1 [nouveau]). Les termes et les conditions de cette mention seront précisés par arrêté (à paraître).

L'annonce devra également rappeler l'obligation de ne pas dépasser ce seuil applicable à compter du 1^{er} janvier 2028 aux bâtiments à usage d'habitation (CCH : L.111-10-4-1).

Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Observatoire des DPE

Le décret précise que les modalités de transmission des DPE. Elle est assurée par un traitement automatique de données mis en place par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) Les données transmises devront être mises à la disposition des collectivités territoriales et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) par un accès à ce traitement (CCH : R.134-5-5).

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie déterminera les modalités d'application de cette mesure et précisera notamment, par catégorie de bâtiments (CCH : R.134-5-8 [nouveau]) :

- la définition des surfaces ;
- le contenu du diagnostic de performance énergétique ;
- les éléments des méthodes de calcul conventionnel ;
- les échelles de référence ;
- le prix moyen de l'énergie servant à l'évaluation des dépenses annuelles ;
- les facteurs de conversion des quantités d'énergie finale en quantités d'émissions de gaz à effet de serre ;
- et les modalités selon lesquelles est prise en compte dans les calculs l'incidence positive de l'utilisation de sources d'énergie renouvelable ou d'éléments équivalents.

Fourniture au propriétaire du diagnostic sous forme numérique

Le diagnostiqueur, qui transmet les données à l'Ademe, devra également les transmettre, sous format dématérialisé, au propriétaire du bâtiment ou partie de bâtiment concerné par le DPE (CCH : R.134-5-6).

Cette mesure vise à permettre au demandeur d'un DPE d'obtenir un fichier qu'il pourra réutiliser et transmettre à d'autres prestataires de services de son choix (par exemple, pour la réalisation de devis pour travaux d'amélioration de la performance énergétique).

Un arrêté déterminera les modalités d'application de cette mesure.

Ces mesures entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Modification du contrat-type de location nu ou meublé

Mention des dépenses théoriques

(décret du 17.12.20 : art. 3)

En ce qui concerne les conditions financières du contrat, le décret relatif au le contrat-type est modifié pour ajouter un paragraphe relatif aux dépenses énergétiques.

Le contrat type devra ainsi faire figurer le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard des éléments énumérés dans le DPE, à savoir concernant :

- le chauffage ;
- le refroidissement ;
- la production d'eau chaude sanitaire ;
- l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

En outre, le contrat type devra mentionner le montant ou la fourchette inscrit dans le DPE, ainsi que l'estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année (en précisant l'année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation).

En cas de production collective, il conviendra de préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

Ces mesures valent pour les logements nus (annexe I) comme pour les logements meublés (annexe II) et entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Mention de l'interdiction des logements à consommation énergétique excessive

(décret du 17.12.20 : art. 3 et 4)

A compter du 1er janvier 2028, lorsque le logement ne respecte pas le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré par an (CCH : L.111-10-4-1), cela devra être indiqué dans le bail.

Durée de validité des DPE

La durée de validité des DPE est fixée à 10 ans (décret n° 2020-1610 du 17.12.20 / CCH : D.134-4-2).

Le décret prévoit par ailleurs une durée de validité différente pour les diagnostics réalisés avant le 1er juillet 2021:

- les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Ces mesures entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2021. À cette date, les DPE seront pleinement opposables.