

Grenelle 2 : du nouveau pour les diagnostics immobiliers

Votée, adoptée le 11 mai, en attente de promulgation et de publication, la Loi « Grenelle 2 » consacre une partie de son premier chapitre aux diagnostics immobiliers, et en particulier au diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce qu'il faut retenir.

Vers une petite révolution dans le DDT ?

La Loi va rendre désormais obligatoire la réalisation du DDT complet dès que la mise en vente d'un bien a été décidée par son propriétaire.

« Nul ne peut proposer la vente, en tout ou partie d'un immeuble bâti, sans tenir à la disposition des visiteurs, un dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur ». Le non respect de cette obligation sera sanctionné pénalement par une amende de 5^{ème} classe (1 500 euros). Le texte précise également qu' « en cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges ».

Cette nouvelle chronologie devrait changer profondément les habitudes et pousser les propriétaires/vendeurs, petit à petit, à rechercher un diagnostiqueur avant même de s'adresser aux agences immobilières. Ce qui contribuera à rééquilibrer le marché entre l'approche directe des consommateurs et le passage obligé par les intermédiaires.

L'adoption de cette nouvelle obligation démontre la volonté du législateur de faire cesser des pratiques constatées sur le terrain : « ces documents sont très souvent réunis dans la précipitation, quelques jours avant la signature de la promesse. Pour beaucoup de consommateurs/vendeurs, ces diagnostics, et en particulier le diagnostic de performance énergétique, sont vécus comme une énième formalité administrative qui, en outre, est susceptible de remettre en cause le point d'accord négocié avec l'acquéreur. Les vendeurs ont donc tendance à n'attacher que peu d'importance à leur qualité ».

(...)

(...)

Nouvelle obligation pour le propriétaire

Jusqu'alors, en cas de location d'un immeuble, le propriétaire devait tenir « le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire qui en faisait la demande ». Or, aujourd'hui, on estime le nombre de DPE réalisés par les propriétaires bailleurs entre 25% et 30%.

Pour y remédier, le législateur a fort à propos supprimé, la dernière partie de la phrase de l'article L134-3 du Code de la construction et de l'habitation, cité ci-dessus.

La réalisation du DPE, pour la location, est donc désormais impérative, même si le locataire n'en fait pas la demande. Nous pouvons néanmoins regretter que le défaut d'obligation ne soit pas assorti d'une amende.

Changement de délais.

Un nouveau DPE ou, un audit dans les grosses copropriétés, sont rendus obligatoires. Ils concernent les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. La mise en œuvre est différée, compte tenu des nouveautés qu'elles induisent (nouveau type de diagnostic, nouvelles méthodes et peut-être nouvelle norme). Un décret d'application est attendu.

La seconde disposition, effective à compter de la date de publication de la loi, qui oblige les diagnostiqueurs à transmettre les DPE à l'ADEME pour la constitution d'une base de données, ne représente en effet qu'une formalité (supplémentaire) d'envoi pour les diagnostiqueurs. Des questions se posent : l'Ademe est-elle prête ? Une concertation avec les organismes professionnels a-t-elle eu lieu ? Comment la transmission d'informations s'organisera-t-elle ?

Enfin, à compter du 1er janvier 2011, chaque annonce immobilière devra être accompagnée de l'affichage de la performance énergétique des biens mis en vente. Cette mesure fera l'objet d'un décret d'application.

La Fneci publiera ce mois-ci un numéro spécial de son journal interne «Liaisons» consacré aux modifications apportées par la loi Grenelle 2.