



## *Fiche DPE 2021*

# Info DPE pour les donneurs d'ordres

SAS IRILUS

3 rue Jacques Constant Milleret Immeuble Horizon 42000 SAINT ETIENNE

SIREN 809107436

[contact@irilus-formation.fr](mailto:contact@irilus-formation.fr)

Telephone: 04 28 04 07 54

code APE 8559A

déclaration d'activité de formation professionnelle auprès de la préfecture de région Auvergne Rhône-Alpes N° 82420276542

Le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020<sup>1</sup> est relatif à l’affichage des informations relatives à la consommation d’énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers. Ce décret concerne les propriétaires, copropriétaires, bailleurs et occupants, professionnels du bâtiment, diagnostiqueurs immobiliers, syndicats de copropriétaires, maître d’œuvre, bureaux d’études thermiques et syndicats de copropriété. Ce texte revisite la partie réglementaire du Code de la construction et de l’habitation encadrant les DPE afin de prendre en compte la pleine entrée en opposabilité de ces diagnostics.

## I. **Obligations pour les professionnels de l’immobilier et les particuliers**

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, plusieurs nouvelles obligations sont imposées aux professionnels de l’immobilier dans la rédaction des annonces, quel que soit le support utilisé. On citera à titre d’exemple l’obligation de mentionner le montant estimé des dépenses annuelles d’énergie ou, quand cela est le cas pour un logement, la consommation d’énergie excessive. Dans ce dernier cas, il est clair que le législateur permet aux acheteurs de bénéficier d’un argument fort pour une négociation à la baisse du prix du logement.

Les modifications du CCH sont ainsi les suivantes. L’article R.134-5-1 impose une obligation d’affichage des lettres des étiquettes énergie et climat pour toutes les annonces dans la presse écrite. L’article ne s’adresse pas spécifiquement aux professionnels de l’immobilier, mais donc à toute personne étant amenée à publier une annonce relative à la mise en vente ou location d’un bien immobilier, et ceci même pour un particulier. Ainsi, des sites comme LeBonCoin ou SeLoger vont être contraints de rendre obligatoire la présence de ces informations afin qu’une annonce puisse être publiée.

*Article 1<sup>er</sup>, 8<sup>e</sup> du décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 (entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> juillet 2021)*  
« Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d’un bien immobilier devant faire l’objet d’un diagnostic de performance énergétique insérée dans la presse écrite mentionne les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétiques et climatiques respectivement prévus par le e et le f de l’article R. 134-2. Ces mentions, respectivement précédées des mots : « classe énergie » et « classe climat » doivent être en majuscules et d’une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l’annonce. »

L’article R. 134-5-2 impose la même obligation d’affichage pour tous les professionnels de l’immobilier.

---

<sup>1</sup> JO 18 déc. 2020 n°305, texte 40

*Article 1<sup>er</sup>, 8<sup>e</sup> du décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 (entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> juillet 2021)*

« Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un DPE, affiché dans les locaux des personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente la location d'immeubles bâtis, ou présentée au public par un réseau de communication électronique, mentionne, de façon lisible et en couleur, les classements énergétiques et climatiques du bien sur les échelles de référence respectivement prévues par le e et le de l'article 3. 134-2. »

L'article R. 134-5-3 impose l'utilisation d'une taille de caractères au moins égales à celle des caractères du texte de l'annonce et l'ajout du montant estimé des dépenses annuelle d'énergie pour un usage standard.

*Article 1<sup>er</sup>, 10<sup>e</sup> du décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 (entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> juillet 2022)*

« Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, les annonces inventoriées aux articles R.134-5-1 et R.134-5-2 comportent une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques mentionnés au e de l'article R.134-2. Cette indication, d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce, est précédée de la mention : *«Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : »* et précise l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation. »

Enfin, ce même décret du 17 décembre 2020 ajoute un article R 134-5-3-1 qui impose la mention pour les logements concernés d'une mention en police de caractère au moins égales au reste du document avec les mots : « Logement à consommation énergétique excessive ».

*Article 1<sup>er</sup>, 11<sup>e</sup> du décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 (entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> juillet 2022)*

« Pour les biens immobiliers à usage d'habitation qui ne respectent pas l'obligation du premier alinéa de l'article L.111-10-4-1, les annonces inventoriées aux articles R.134-5-1 et R. 134-5-2 mentionnent la situation du bien vis-à-vis de cette obligation. Cette mention, dont les termes et conditions sont précisés par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie, est précédée des mots : *« Logement à consommation énergétique excessive : »*. Elle doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce. »

#### L'éclairage juridique de l'avocat spécialisé en droit de la construction

Me Emmanuelle Durand, avocat au barreau de Marseille

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, que risquerait un « professionnel de l'immobilier » qui ne respecterait pas les obligations d'affichage du « montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard » ou la mention de « Logement à consommation énergétique excessive » ?**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le classement du bien au regard de sa performance énergétique et, pour les biens immobiliers à usage d'habitation et à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique devant être mentionnés dans les annonces relatives à la vente ou à la location y compris celles diffusées sur une plateforme numérique. « Tout manquement par un professionnel à cette obligation d'information sera passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. »

Cette règle est prévue au nouvel article L.134-4-3 en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## II. Durée de validité des anciens DPE et coexistence de DPE valides

Le décret n°2020-1610 du 17 décembre 2020 modifie rétroactivement la durée de validité des DPE 2013 délivré après le 1<sup>er</sup> Janvier 2013.

### Article 1<sup>er</sup> du décret n°2020-1610 du 17 décembre 2020

« Après l'article R.134-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il est inséré un article 0. 134-4-2 ainsi rédigé :

« Art. 0.134-4-2. – La durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 est fixée à dix ans. Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le Juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes : a) les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ; b) les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. » »

En résumé, l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2020-1610 modifie les nouvelles durées de validité qui sont résumées dans le tableau ci-dessous.

### Récapitulatif des nouvelles durées de validité des DPE déjà édités

Date de réalisation du DPE	Durée de validité (années)	Nouvelle date de fin de validité
Avant le 1 <sup>er</sup> janv. 2013	10	Date de réalisation + 10 ans – 1 jour (soit au plus tard le 31 déc. 2022)
Entre le 1 <sup>er</sup> janv. 2013 et le 31 déc. 2017	< 10	31 déc. 2022
Entre le 1 <sup>er</sup> janv. 2018 et le 30 juin 2021	< 10	31 déc. 2024
Après le 1 <sup>er</sup> juill. 2021	10	Date de réalisation + 10 ans – 1 jour

De la modification de ces durées de validité découle l'existence d'une période de recouvrement de validité des deux DPE 2013 et DPE 2021.

### Période de coexistence de deux DPE en cours de validité

Date	Validité d'un DPE 2013	Validité d'une DPE 2021	Coexistence des deux DPE
Avant le 30 juin 2021	Oui	Non	Non
Entre le 1 <sup>er</sup> juill. 2021 et le 31 déc. 2022	Oui si effectué entre le 1 <sup>er</sup> janv. 2013 et le 31 déc. 2017	Oui	Oui
Entre le 1 <sup>er</sup> janv. 2023 et le 30 déc. 2024	Oui si effectué entre le 1 <sup>er</sup> janv. 2018 et le 30 juin 2021	Oui	Oui
Après le 1 <sup>er</sup> janv. 2025	Non	Oui	Non

La période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 31 décembre 2024 sera donc une période durant laquelle les DPE 2013 et 2021 seront tous deux valides. Tout ceci peut être une source des litiges s'il venait à y avoir une non-concordance sur la classe énergétique des deux DPE. EN cas de différend sur la classe énergétique, un acteur se sentira obligatoirement lésé : vendeur ou acquéreur, bailleur ou locataire.

[L'éclairage juridique du notaire](#)  
M<sup>e</sup> Raphaël Duisit, notaire à Marseille

**1) Après le 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'utilisation d'un DPE 2006 ou d'un DPE 2013 dans un acte authentique présente-t-elle un risque de recours ultérieur par l'acheteur qui ferait réaliser un DPE 2021 *a posteriori* et constaterait une moins bonne performance énergétique ?**

La question d'un possible recours formé par un acquéreur d'immeuble lié à une conclusion de diagnostic de performance énergétique mérite effectivement d'être posée, l'obligation d'information du vendeur s'étant accrue avec la loi ALUR du 21 mars 2014 et l'ordonnance n° 2016- 131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations.

En effet, autant la loi ALUR, à travers la création du « dossier des diagnostics », à déterminer les informations spécifiques devant être communiquées par le vendeur – dont la performance énergétique des bâtiments – , autant l'ordonnance du 10 février 2016, en créant le nouvel article 1112-1 du code civil, consacrent un devoir général précontractuelle d'information d'ordre public.

Cependant, pendant la période de superposition des diagnostics de performance énergétique, dès lors que le vendeur aura fourni à l'acquéreur un diagnostic valable, il aura répondu à son obligation d'information il ce DPE sera annexé à l'acte de vente.

En outre, pendant cette même période, il y aura lieu d'affecter au DPE fourni (DPE 2006 ou DPE 2013, d'une part, ou DPE 2021, d'autre part.) la réglementation afférente.

Par ailleurs, bien qu'aucun recours ne puisse être formé à l'encontre du vendeur, il appartient au notaire ou à l'agent immobilier, dans le cadre du devoir de conseil, d'aviser l'accueil de l'existence de la réforme du DPE et de la différence de qualité des informations DPE 2006 ou DPE 2013, d'une part, ou DPE 2021, d'autre part.

**2) Après le 1 juillet 2021, les futurs acquéreurs d'un bien qui aurait un DPE 2006 ou un DPE 2013 annexé à leur compromis de vente auront-ils la possibilité d'exiger la production d'un DPE 2021 pour la signature de l'acte authentique ?**

Comme indiqué précédemment, dès lors que le vendeur fournit un DPE valable, il remplit son obligation d'information.

Par suite, bien que le nouveau DPE permettrait de sécuriser davantage l'échange des consentements et donc de la vente, l'acquéreur ne peut exiger un autre DPE, même si ses conclusions seraient plus précises. Il pourrait éventuellement, dans le cadre d'une négociation, demander un nouveau diagnostic ou, éventuellement, proposer de le faire établir à ses frais.

Cependant, deux questions se posent quant à l'établissement d'un DPE 2021 :

1°) La première interrogation concerne la péremption d'un DPE au jour de la vente définitive.

Que faut-il prévoir, si le vendeur fournit, lors d'un avant-contrat, un DPE établi avant le 31 décembre 2017, donc valable jusqu'au 31 décembre 2022, mais dont la vente définitive sera régularisée postérieurement au 31 décembre 2022 ?

Généralement, une clause dans les avant contrats stipule l'obligation pour le vendeur, en cas de mise en application de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur préalablement à la vente, de fournir à ses frais, lors de la vente, les diagnostics, constats et états nécessaires exigés par la loi.

Cette clause, qui constitue une application de la loi ALUR et de l'ordonnance du 10 février 2016, aura vocation à s'appliquer dans une telle situation, puisque le DPE établi avant le 31 2017 ne sera plus valable au jour de la vente.

2°) La seconde interrogation est relative à la nature de la responsabilité du vendeur qui n'aura pas fourni de DPE 2021 devenu obligatoire.

L'article L. 271- 4 du Code de la construction et de l'habitation disposait de l'obligation pour le vendeur de fournir, de la signature de la promesse de vente, l'ensemble des diagnostics techniques, y compris le DPE.

À défaut de fourniture de ces diagnostics, le vendeur serait tenu à la garantie des vices cachés, ainsi que le prévoit le II de cet article.

Cependant, en l'état des dispositions législatives, la garantie des vices cachés ne s'applique pas à l'actuelle DPE.

De plus, le dernier alinéa de cet article énonce que « L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique ».

Or, dès lors que le DPE 2021 contient des informations déterminantes pour le consentement de l'acquéreur, de la même manière que les autres diagnostics du dossier de diagnostic technique mis en place par la loi ALUR, son absence, lors d'une vente, risquerait d'avoir pour conséquence d'engager la responsabilité du vendeur sur les performances énergétiques du bien.

Le notaire devra dans ce cas aviser le vendeur des risques encourus en cas de non-fourniture du DPE.

### **III. La certification des diagnostiqueurs**

La certification du diagnostiqueur est nécessaire pour obtenir le statut de diagnostiqueur DPE.

cette certification est valable pour une durée maximale de 7 ans et doit être attribuée par un organisme certificateur accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC). La certification est attribuée à des personnes physiques.

À la date de publication de cet ouvrage, la certification des diagnostiqueurs reste encadrée par l'arrêté du 2 juillet 2018. L'ancienne réglementation de l'arrêté du 13 décembre 2011 permet aux diagnostiqueurs dont la certification est toujours valable de continuer à exercer. Cependant, tout renouvellement doit se faire obligatoirement selon la nouvelle réglementation du 2 juillet 2018.

Il existe 2 niveaux de certification :

- la certification sans mention pour le DPE individuel uniquement pour le DPE de maisons individuelles, d'appartements et de locaux à usage autre que d'habitation dans les immeubles collectifs d'habitation ;
- La certification avec mention pour le DPE de tous types de bâtiments résidentiels et à usage autre que d'habitation.

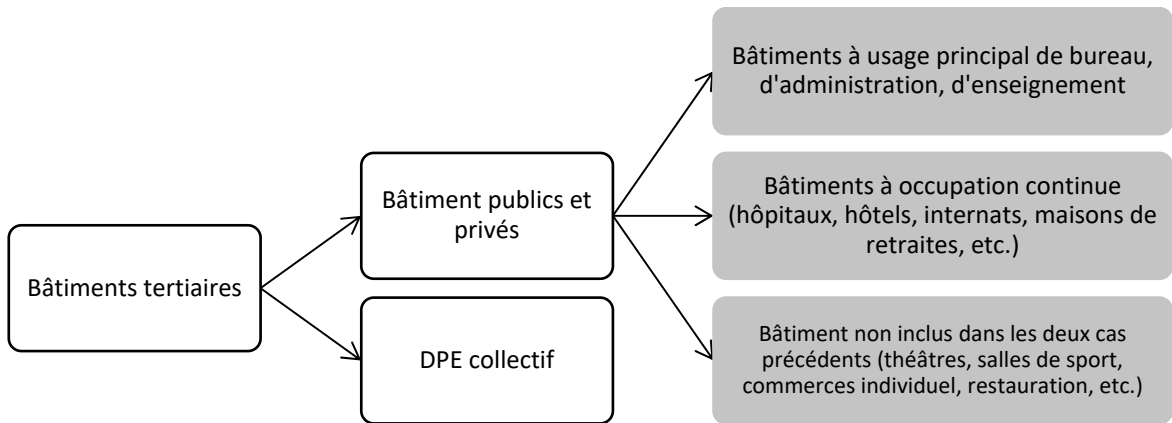
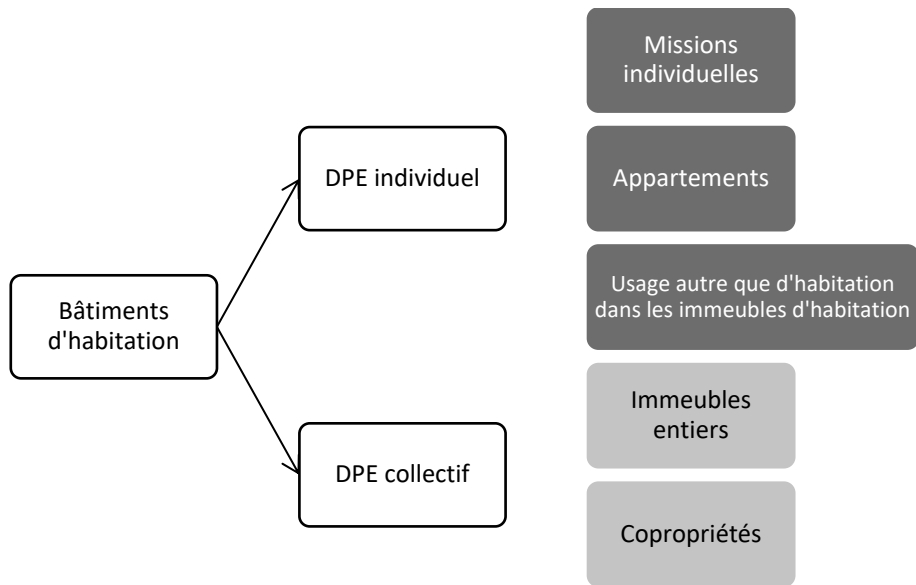
L'obtention d'une certification nécessite de disposer d'un diplôme équivalent à un niveau bac + 2 dans le domaine de la technique du bâtiment ou une expérience professionnelle d'au moins 3 ans dans le domaine de la technique du bâtiment. Est également acceptée une preuve de détention de connaissances équivalentes ou une preuve de tout moyen de compétences exigées par un état de l'Union européenne.

La formation préalable à la certification se fait obligatoirement auprès d'un organisme de formation certifié.

#### **Type de certification nécessaire pour la réalisation d'un DPE 2021<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> CEREMA. « le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE). guide à l'attention des diagnostiqueurs », version 1, mai 2021.



Légende :  DPE avec ou sans mention  DPE avec mention

## IV. Transmission des DPE 2021 à l'ADEME

Dans le cadre du DPE 2021, comme cela était déjà le cas pour le DPE 2013, le diagnostiqueur a l'obligation de fournir un numéro à 13 chiffres qui sera inscrit sur la première page du DPE. Sans ce numéro ADEME, le DPE n'est pas valable. Le dépôt du DPE sur le site de l'ADEME incombe au diagnostiqueur, qui ne peut le faire que s'il est bien référencé sur l'annuaire de l'ADEME.

le décret numéro 2020-1609 du 17 décembre 2020 impose également de fournir au propriétaire le DPE au format XML afin qu'il soit exploitable dans le cadre d'une rénovation énergétique ultérieure. Dans la pratique, il s'agit de permettre, dans le cadre d'un audit énergétique, une réutilisation du travail déjà effectué par un second professionnel.

### Article 4 de l'arrêté du 31 mars 2021, texte 29

« Les diagnostics de performance énergétique prévus par l'article L. 134-1 susvisé sont transmis à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie au moyen d'un logiciel validé conformément à la procédure décrite à l'article 3, par envoi électronique du récapitulatif standardisé dont le contenu et le format sont décrits à l'annexe 3 du présent arrêté. »