



DPE ERRONÉS

Des litiges qui explosent

Imaginez : vous achetez un logement classé C au diagnostic de performance énergétique, mais il se révèle bien difficile à chauffer l'hiver. Vous faites venir un diagnostiqueur, et là... mauvaise surprise ! Votre bien chute à F, voire à G. Ne vous reste-t-il que vos yeux pour pleurer ?

— Par **FABRICE POULIQUEN**

Fenêtres indiquées en double-vitrage qui n'en sont pas, isolants de murs marqués «inconnus» et, surtout, chaudière au gaz notée «individuelle» alors qu'elle est collective... Isabelle⁽¹⁾ ne compte plus les imprécisions et les erreurs dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) joint à l'acte de vente de l'appartement qu'elle a acheté à Saint-Maur-des-Fossés (94), en juillet 2022. Ce DPE, effectué quelques mois plus tôt, classe le bien en C, avec une consommation énergétique annuelle estimée de 83 kilowattheures par mètre carré (kWh/m²) et un coût associé de 320 à 480 €. Un excellent score, en somme. «*Le quartier, la luminosité, le style ancien, la vue dégagée... tout me plaisait, raconte Isabelle. Mais, forcément, ce DPE en C a parachevé le coup de cœur. Je n'avais aucune raison de le penser erroné.*» Elle dégage donc une offre de «*310 000 € net vendeur, un petit peu au-dessus du marché.*»

De C à F... la douche froide

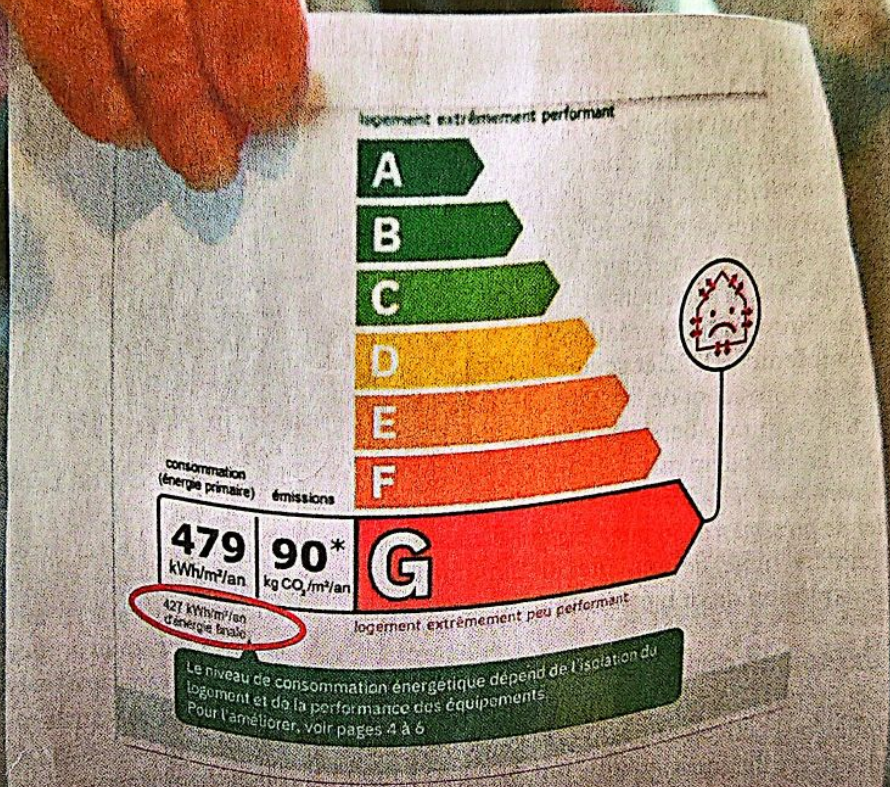
Ce n'est qu'une fois dans les lieux qu'elle se rend compte que quelque chose cloche. Non seulement ses consommations de chauffage dépassent du double la fourchette promise, mais en plus elle pâtit d'un inconfort thermique quasi permanent, «*y compris ces derniers étés.*» En juin 2023, Isabelle fait venir un diagnostiqueur chez elle. Celui-ci attribue la note de F à son logement, bien loin du C initial. Une douche froide, confirmée six mois plus tard par un second professionnel, qui rétrogradera son habitation carrément en... G. La consommation énergétique est

à présent évaluée à 444 kWh/m², et elle doit s'attendre à une dépense comprise entre 1 310 et 1 820 €. Isabelle porte alors l'affaire devant les tribunaux.

Comme elle, combien sont-ils, ces acquéreurs qui, considérant avoir acheté un bien sur la présentation d'un DPE erroné, demandent justice ? «*Avant juillet 2021, quasiment aucun*», répondent l'avocat parisien Valentin Simonnet et son confrère bordelais, Martin Peyronnet, spécialisés dans ce type de contentieux. Pourtant, l'outil DPE existe depuis 2006. Mais, longtemps, il n'a eu qu'un caractère informatif, très peu consulté par les acheteurs et sans conséquence sur la valeur d'un bien. Ce n'est plus le cas, comme le montrent les cartes ci-contre.

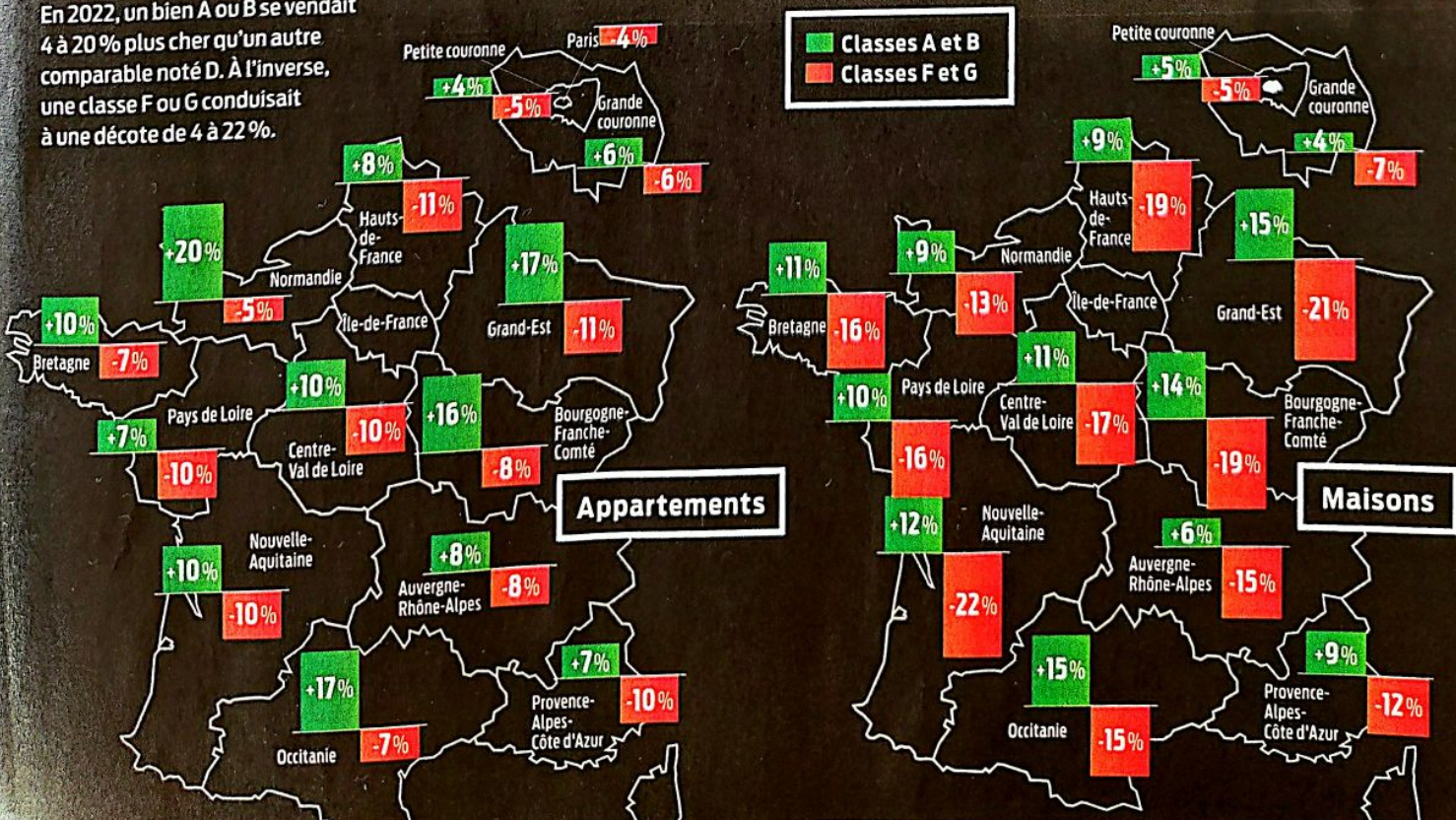
Des diagnostics de plus en plus sensibles

Juillet 2021 marque effectivement un tournant. Le gouvernement serre déjà la vis sur la méthode de calcul des DPE. Exit celle dite «sur factures», très imprécise car se fondant uniquement sur les consommations énergétiques réglées les trois dernières années. Seule la «3CL», qui s'appuie sur les caractéristiques techniques du bâti (orientation, isolation, surfaces vitrées, système de chauffage...), est désormais autorisée. En parallèle, le DPE est devenu pleinement opposable, engageant dorénavant la responsabilité du propriétaire vendeur en plus de celle du diagnostiqueur. Surtout, un mois plus tard, est promulguée la loi Climat et résilience, qui s'arc-boute sur le DPE pour geler les loyers des logements les plus énergivores, et même interdire progressivement leur mise en location. Ce sera le cas des



ÉTIQUETTES ÉNERGIE : ELLES PÈSENT LOURD SUR LE PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS !

En 2022, un bien A ou B se vendait 4 à 20% plus cher qu'un autre comparable noté D. À l'inverse, une classe F ou G conduisait à une décote de 4 à 22%.



>>> passoires thermiques affichant une étiquette G à compter du 1^{er} janvier, du moins si rien ne bouge d'ici là (lire p. 15). Cerise sur le gâteau, la France est empêtrée, depuis l'automne 2021, dans une crise de l'énergie qui a fait flamber les prix du gaz et de l'électricité. Tout concourt, ainsi, à faire du DPE un document sensible, qui impacte d'ailleurs de plus en plus le prix d'un bien. Résultat, « depuis 18 mois, il n'y a pas une semaine qui passe sans qu'un nouveau litige DPE arrive sur mon bureau », assure Martin Peyronnet. Valentin Simonnet donne le même ordre de grandeur, affirmant suivre désormais une cinquantaine de dossiers par an. Des chiffres à mettre en perspective avec le volume de transactions immobilières réalisées chaque année (928 000 entre septembre 2022 et septembre 2023). Selon Yannick Ainouche, président de la CDI Fnaim, fédération de diagnostiqueurs immobiliers, c'est la preuve que la proportion de DPE erronés demeure très faible. « Ou que beaucoup d'acquéreurs ou de locataires n'ont pas encore le réflexe de les regarder de près, ou n'osent pas s'engager dans une procédure judiciaire... », juge, de son côté, M^e Simonnet, qui pressent une explosion de ce type de contentieux.

Vers une explosion des litiges ?

Pascal Clerc et Stéphane Souchaud en sont, eux aussi, persuadés. Installés respectivement à Aix-les-Bains (73) et à Paris (75), ces deux diagnostiqueurs, qui proposent des contenus pédagogiques et des décryptages de DPE sur les réseaux sociaux, sont de plus en plus contactés pour mener des contre-visites à la suite de diagnostics suspects. Et ils observent encore trop d'erreurs grossières. Des surfaces

La crainte du moment : l'essor des DPE de complaisance

mal mesurées, des murs oubliés, des isolations non vérifiées, des puissances de chaudière mal reportées, listent-ils. Autant de bévues qui peuvent changer la note finale du tout au tout. À croire qu'elles sont volontaires? C'est la crainte du moment: l'essor des DPE de complaisance, avec des propriétaires vendeurs ou bailleurs qui soudoient

leur diagnostiqueur afin qu'il surévalue la classe de leur logement... « Si ces fraudes existent sûrement, elles sont difficiles à prouver, et donc à quantifier », pointent M^{es} Simonnet et Peyronnet. Malgré tout, les deux avocats ne croient pas que le phénomène soit massif. « Un diagnostiqueur n'a aucune raison de céder, abonde Yannick Ainouche. On évoque des pots-de-vin de 200 €. Or, pour ce tarif, il risque de perdre sa certification et son assurance pro. Autrement dit, de signer son arrêt de mort dans le métier. »

Les affres d'une profession encore jeune

L'explication à ces erreurs flagrantes qui émaillent un grand nombre de DPE serait donc à chercher ailleurs. Et notamment dans les affres d'une profession encore bien jeune. « Beaucoup de diagnostiqueurs sont venus à ce métier sur le tard, après une reconversion et à l'issue d'une formation de quelques jours seulement, déplore ainsi Pascal Clerc. Les plus motivés gagnent rapidement en compétence, mais les autres stagnent, et le manque de sévérité dans les contrôles ne les met pas hors-jeu rapidement. »

Le modèle économique dominant est également en cause, ajoute Stéphane Souchaud. « Certains vampirisent le marché, en pratiquant des DPE à prix très bas et en se rattrapant sur le

CONSEILS Comment repérer un DPE frauduleux



Si, un jour, elle a de nouveau l'opportunité d'acheter un bien, Isabelle⁽¹⁾ se promet de lire ce diagnostic attentivement. « Au moindre doute, il faudrait demander à réaliser un contre-DPE, estime-t-elle. Idéalement, dans les 10 jours qui suivent la signature du compromis de vente, lorsqu'il est encore possible de se retirer sans justification. Si le vendeur refuse, c'est qu'il a quelque chose à cacher. Mieux vaut alors se rétracter. » Un conseil judicieux ? Pour Yannick Ainouche, président de la CDI Fnaim, syndicat de diagnostiqueurs, c'est une certitude : « Il faut porter un regard

bien plus critique sur le DPE joint dans l'acte de vente. Que l'on soit vendeur ou acheteur, agent immobilier ou notaire. »

Plusieurs critères à contrôler

Un diagnostic erroné n'est pas toujours simple à déceler, mais un DPE frauduleux l'est davantage. D'abord, un vrai possède un numéro unique à 13 chiffres en page 1. Entrez-le dans l'observatoire en ligne des DPE tenu par l'Agence de la transition écologique (Observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil) pour confirmer son authenticité. Ensuite, le diagnostiqueur doit être certifié. Si c'est le cas, il figurera dans l'annuaire en ligne dédié

(Diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr). « Le notaire a le devoir d'effectuer ces deux contrôles, et même d'en ajouter un troisième en vérifiant que le professionnel est bien assuré », poursuit Yannick Ainouche. Le président de la CDI Fnaim aimerait que les pouvoirs publics aillent plus loin encore dans la protection des consommateurs, en créant une carte professionnelle des diagnostiqueurs, enregistrée en préfecture et renouvelée chaque année. « Nos clients pourraient demander à tout moment qu'on la leur présente », plaide-t-il. Sans être entendu à ce jour.

* Le prénom a été modifié.



D. DORKO/REA

« Des diagnostiqueurs vampirisent le marché, en pratiquant des DPE à prix très bas et en se rattrapant sur le volume »

Stéphane Souchaud, professionnel du secteur

volume. Forcément, compétents ou non, ils vont trop vite, ne vérifient pas toutes les données qu'ils entrent dans le logiciel...», détaille le professionnel. Il a un exemple tout frais en tête, avec une maison de 151 m² achetée à Paris en septembre, qui avait reçu E au DPE en février. Le nouveau propriétaire, doutant de la note, fait établir un audit énergétique [un DPE approfondi] à la mi-octobre. Stupeur: le bien chute en G. «Souhaitant un autre avis, il me sollicite pour un contre-DPE 15 jours après, raconte Stéphane Souchaud. Je trouve également G, avec un nombre de mètres carrés de murs déperditifs [qui donnent sur l'extérieur ou sur un local non chauffé] et de mètres linéaires de ponts thermiques [ruptures dans l'isolation d'un logement] bien plus élevé que celui pris en compte dans le DPE de vente.» Joint par téléphone, l'acquéreur s'est dit bien décidé à se pourvoir en justice.

Indemniser aussi le coût des travaux ?

C'est ici que le plus dur commence, prévient Isabelle. Elle a avancé 5 000 € de frais d'avocat, passé de nombreuses heures à réunir des pièces afin de consolider son dossier, mais ne voit toujours pas le bout d'une action lancée il y a plus d'un an. En général, la première étape consiste à demander à un juge de nommer un expert judiciaire pour établir un nouveau DPE. «Dans mon cas, il est passé cet été et a, depuis, rendu son rapport, qui classe bel et bien mon logement en F», expose la propriétaire. Elle aimerait bien passer à la phase suivante. Quand la faute est manifeste, des négociations à l'amiable démarrent entre les avocats des deux parties. «Malheureusement, elles aboutissent rarement, constate M^e Simonnet.

VALIDITÉ Une flopée de DPE caducs au 1^{er} janvier

Vous ne devez pas l'oublier si vous projetez de vendre ou de louer votre bien dans les prochains mois : au 1^{er} janvier 2025, les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 juillet 2021 ne seront plus acceptés. Les propriétaires seront tenus d'en fournir un nouveau, à intégrer à la promesse de vente ou au contrat de location. En théorie, ce document est valable 10 ans, mais en juillet 2021, sa méthode de calcul a fortement évolué. Pour éviter une flopée

de diagnostics caducs, la durée de validité de ceux effectués avant cette date a été raccourcie. Gare, alors, aux mauvaises surprises. Car cette réactualisation risque de déboucher sur une perte d'une ou plusieurs classes... Et ce n'est pas fini. À partir de janvier, maisons et immeubles appartenant à un seul propriétaire et classés G, F, mais aussi E feront obligatoirement l'objet, en plus du DPE, d'un audit énergétique à joindre dans l'acte de vente.

L'assureur du diagnostiqueur a plutôt intérêt à jouer la montre en envoyant l'affaire devant les tribunaux.» OÙ les procédures sont longues, en effet... «Deux ans minimum, et le double, voire plus, s'il y a appel», fait remarquer l'avocate Agnès Perot, qui défend les diagnostiqueurs. Par ailleurs, l'issue est très incertaine. «Jusqu'à présent, la Cour de cassation ne s'est exprimée que sur des dossiers portant sur des DPE antérieurs à la réforme de 2021, renchérit-elle. Et elle a reconnu comme seul préjudice indemnisable la perte de chance, pour l'acheteur, d'avoir pu négocier au bon prix le logement.»

>>>

>>> C'est la moindre des choses, déclare Isabelle, qui estime avoir payé trop cher son appartement. Elle souhaiterait en plus le remboursement des travaux qu'elle sera obligée d'entreprendre si elle veut atteindre le niveau de performance énergétique promis lors de la vente, soit la lettre C. Or, c'est tout le débat judiciaire actuel. Les décisions de justice rendues à ce jour restent alignées sur le principe de ne dédommager que la perte de chance de négocier le prix. Néanmoins, M^e Simonnet ne lâche pas l'affaire: «*Le DPE n'a plus du tout la même portée juridique depuis sa refonte. On devrait lui appliquer le même régime que d'autres diagnostics opposables, comme ceux sur l'amiante, le plomb ou les termites, pour lesquels la justice reconnaît le coût des travaux de mise en conformité*», arguait-il. Fin août, l'avocat parisien a demandé au tribunal judiciaire de Paris de saisir la Cour de cassation afin qu'elle donne son avis sur la question. Il attend, depuis, une réponse.

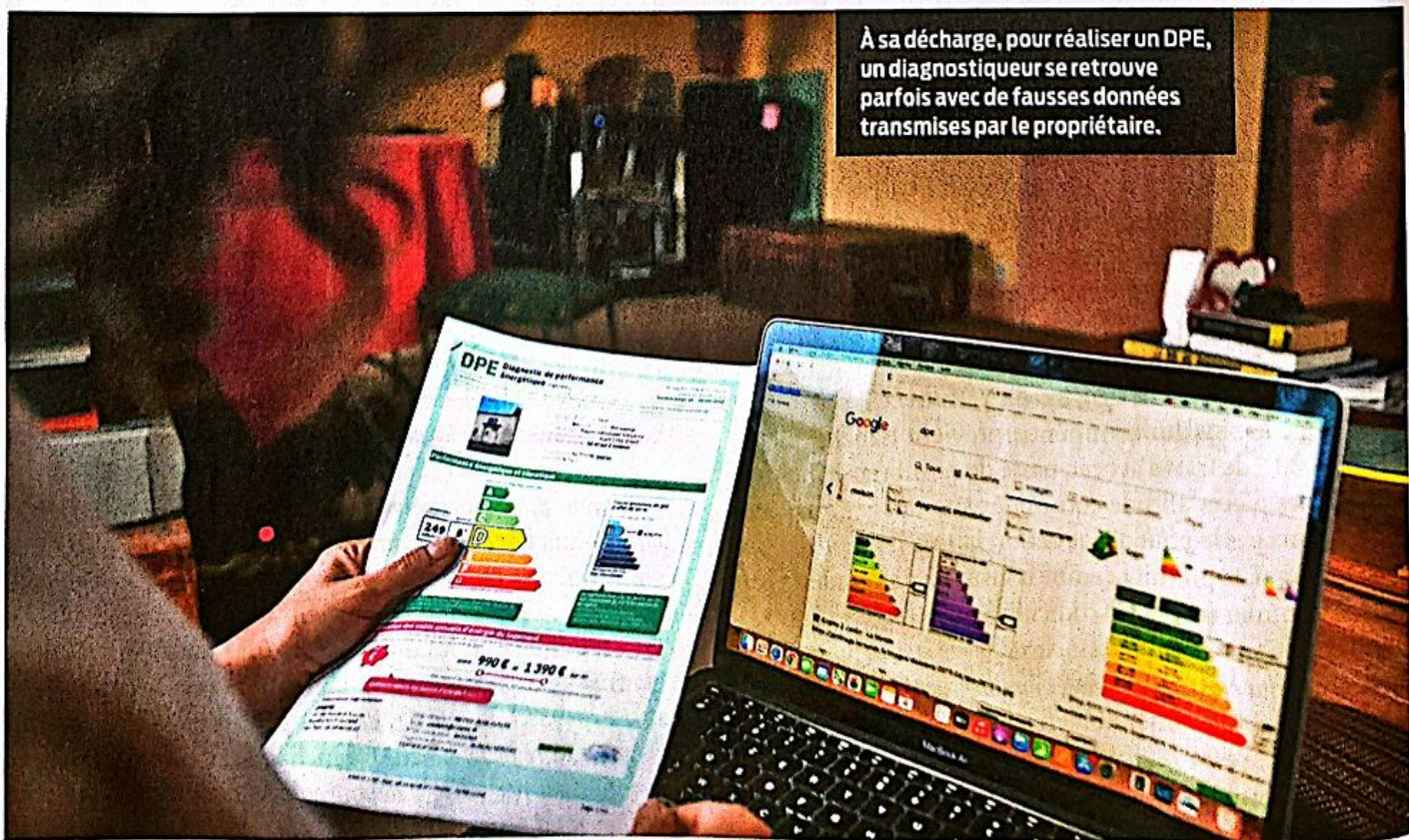
Élargir la chaîne des responsabilités

La reconnaissance de ce préjudice «travaux» risque de faire exploser le montant des indemnités. Dans le cas d'Isabelle, les devis se chiffrent à près de 50 000 € pour gagner quatre classes au DPE (passer de F à C). De quoi, sans doute, inciter les diagnostiqueurs à redoubler de vigilance au moment de les établir. «*Quoi qu'il en soit, il y aura toujours des litiges*», craint M^e Perot, qui ne rejette pas toujours la faute sur ces professionnels. «*La méthode de calcul en elle-même est très complexe, change sans arrêt et laisse plein de points soumis à interprétation*», souligne-t-elle.

La fiabilité du DPE dépend également en partie de la véracité des données que le propriétaire transmet concernant l'année de construction, la nature des travaux exécutés, les factures qui le prouvent... «*Or, il peut en cacher, se tromper, ou même avoir été floué par l'entreprise en charge du chantier à l'époque – qui, par exemple, n'a pas posé l'épaisseur d'isolants promise*», reprend l'avocate. Autre cas de figure qu'elle voit passer dans ses dossiers: «*L'acheteur attaque de bonne foi un DPE qu'il juge erroné, mais on se rend compte durant la procédure qu'il a, depuis son entrée dans les murs, réalisé des travaux ayant finalement fait basculer la note.*»

Bref, dans ces litiges DPE, les diagnostiqueurs sont loin d'être condamnés à tous les coups, ou ne sont plus les seuls à l'être. L'avocat Martin Peyronnet et le diagnostiqueur Pascal Clerc renvoient tous deux vers un arrêt du 28 août dernier de la cour d'appel de Rouen (76). L'affaire? Un immeuble à usage d'habitation proposé, en 2014, avec une étiquette D, loin de refléter la réalité, et qui avait écopé de G dans un précédent DPE. Outre le second diagnostiqueur, les vendeurs ont été financièrement sanctionnés par le juge, qui a considéré que cette note de D aurait dû attirer leur attention – ne serait-ce que parce que leurs factures énergétiques ne correspondaient pas à un tel classement. L'agence immobilière n'en est pas sortie indemne non plus. Pour cause: l'instruction a montré qu'elle avait connaissance du premier diagnostic défavorable. Plus grave, elle avait même publié l'annonce avec le score D avant même que le diagnostiqueur rende son rapport... ♦

(1) À sa demande, le prénom a été changé.



PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Grand flou sur la location des biens G

La loi Climat et résilience dispose que, dès janvier 2025, les logements classés G au DPE seront interdits à la location. Qu'en est-il vraiment ?

Le «en même temps...» cher à Emmanuel Macron n'est pas passé de mode à Matignon. Dans son discours de politique générale, début octobre, le Premier ministre, Michel Barnier, a ainsi rappelé que «nous devons faire plus pour lutter contre le changement climatique», tout en annonçant que le DPE serait «simplifié» et le calendrier, «adapté». Cela restait flou jusqu'à ce que sa ministre du Logement, Valérie Létard, précise sa pensée. L'idée est bien de revenir sur le calendrier d'interdiction de mise en location des habitations les plus énergivores acté par la loi Climat et résilience d'août 2021.

Un répit pour 250 000 logements

Depuis 2023, celles avec un DPE G+ (le pire des passoires énergétiques) sont déjà considérées comme «indécentes», et ne peuvent pas faire l'objet d'un nouveau contrat de location ou d'un renouvellement de bail. La même mesure devait s'appliquer à tous les biens classés G à compter du 1^{er} janvier.

Or, les conditions ne permettent pas de soutenir cette échéance, estime Valérie Létard. Elle évoque notamment les 250 000 logements G en copropriétés, qui nécessitent un délai supplémentaire pour engager les travaux. «On avait parié dès août 2021 que les politiques reviendraient sur cette disposition», fustige Danyel Dubreuil.

Le porte-parole du Cler, association en faveur d'une transition écologique ambitieuse, craint de connaître la suite: «Le gouvernement va créer une énième instance



L. CERINO/REA

Selon la ministre Valérie Létard, les conditions actuelles ne permettent pas d'interdire la mise en location des biens G.

de dialogue. Cela durera des mois avant d'aboutir à un nouveau calendrier... que l'exécutif ne préparera pas davantage que le précédent.» De son côté, Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), respire. «Une rénovation énergétique est bien plus complexe à mener dans l'habitat collectif, insiste-t-il. Déjà, il faut parvenir à mettre tous les copropriétaires d'accord, y compris ceux qui occupent le logement et ne sont donc pas pressés par ces interdictions de location. On n'est pas du tout sur les mêmes temporalités.»

Afin d'éviter le surplace, Loïc Cantin propose de profiter de l'obligation pour toutes les copropriétés, à partir du 1^{er} janvier, de réaliser et de voter un plan pluriannuel de travaux (PPT). Ce document doit lister, sur les 10 prochaines années, les chantiers nécessaires à la sauvegarde

Les copropriétés devront réaliser et voter un plan pluriannuel de travaux

de l'immeuble et à d'autres enjeux, dont l'amélioration de la performance énergétique. «L'indécence énergétique pourrait alors être suspendue pour les biens G situés dans les copropriétés qui ont adopté un PPT avec un engagement à effectuer des travaux de rénovation énergétique», soumet-il.

Avant la fin de l'année

L'idée sera débattue dans le cadre de la proposition de loi que viennent de déposer deux députés. Avec l'espoir qu'elle soit adoptée au premier trimestre 2025 et que le grand flou actuel ne dure pas trop longtemps. «L'important, c'est le signal politique donné», glisse Loïc Cantin. «Dommage qu'il soit mauvais, rétorque Danyel Dubreuil. Le problème de cette mesure ? Elle est toujours présentée du point de vue des propriétaires, comme une interdiction de louer. Jamais du point de vue des locataires, comme une obligation de mener des travaux de rénovation dans les passoires thermiques où on les maintient, parfois en leur imposant des loyers très élevés.»