

Personnes et biens concernés. Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement ou comportant plusieurs logements ne relevant pas du statut de la copropriété et appartenant aux classes D, E, F ou G du diagnostic de performance énergétique (DPE), un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel qualifié.

Objectif. En complément du DPE, l'audit énergétique a pour but de permettre aux acquéreurs de logements hautement énergivores de bénéficier de la présentation d'au moins deux scénarios de travaux afin d'atteindre une rénovation énergétique performante.

Les propositions de travaux doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le Code du patrimoine et présenter un coût proportionné par rapport à la valeur du bien. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

La durée de validité de cet audit est de 5 ans (contre 10 ans pour le DPE).

Procédure. L'audit énergétique est remis par le vendeur ou par son mandataire à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. Par ailleurs, l'audit doit être annexé à la promesse de vente.

Dates d'entrée en vigueur. Instituée dans le cadre de la loi Climat et Résilience, la réalisation d'un audit énergétique réglementaire devient progressivement obligatoire en France métropolitaine pour les logements soumis à l'obligation faisant l'objet d'une promesse de vente ou, à défaut, d'un acte de vente, à compter du :

- 1er avril 2023 pour les logements de classe F et G ;
- 1er janvier 2025 pour les logements de classe E ;
- 1er janvier 2034 pour les logements de classe D ;

En pratique, le vendeur n'aura pas à fournir d'audit énergétique dès lors qu'une promesse synallagmatique de vente valant vente aura été régularisée avant le 1er avril 2023. Peu importe qu'elle n'ait pas date certaine au sens de l'article 1377 du Code civil car celle-ci ne concerne que les tiers et non les relations des parties entre elles.

Enfin, si l'avant-contrat conclu avant ce 1er avril ne correspondait pas à une promesse synallagmatique de vente valant vente et qu'il était prévu qu'un acte authentique de vente soit établi au-delà du 31 mars 2023, l'audit énergétique doit alors être réalisé si le bien entre dans le champ d'application de la règle.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte cette obligation ne s'appliquera qu'à compter du :

- 1er juillet 2024 pour les logements de classe F et G ;
- 1er janvier 2028 pour les logements de classe E ;
- 1er janvier 2034 pour les logements de classe D ;

Sanctions. Le défaut d'audit énergétique ne fait pas l'objet d'une sanction spécialement définie par l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation ou par l'article L. 271-4 du même code. On en déduit l'application des sanctions de droit commun, telles qu'une action en responsabilité contractuelle contre le vendeur (ou de l'auditeur) ou encore la nullité de la vente pour vice du consentement, voire la résolution pour vices cachés.

!\ Conseil du notaire : en pratique

Il est recommandé de transmettre le plus grand nombre de documents possibles à l'auditeur pour lui permettre de réaliser au mieux l'audit énergétique de votre bien.

Parmi les documents nécessaires : le dernier DPE établi, les différents diagnostics techniques, tous les documents concernant les travaux déjà réalisés, les justificatifs d'entretien des installations enfin, les justificatifs de toute aide financière reconnue par l'État (crédit d'impôts, CEE, MaPrimeRénov').

