



Société : **ALH DIAGNOSTICS**
Tel : 06 29 62 88 05 Fax : 03 27 26 64 86
25 avenue de Saint-Amand 59300 Valenciennes



Xavier HAYE

DPE

Diagnostic de performance énergétique pour un logement en location (*arrêté interministériel du 3.5.07 : JO du 17.05.07*)

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement être établi en cas de mutation d'un logement depuis le 1er novembre 2006.

Il devient également obligatoire en cas de location pour les baux signés ou renouvelés à partir du 1er juillet 2007 (*ordonnance du 8.6.05*). L'arrêté interministériel du 3 mai 2007 précise les conditions d'établissement du DPE pour les logements existants mis en location en métropole. Un texte spécifique sera publié ultérieurement pour les DOM.

■ **Champ d'application du DPE** (*CCH : R 134-1*)

Le DPE est obligatoire pour les bâtiments existants à **usage principal d'habitation** situé en métropole : maison ou logement situé dans un immeuble collectif.

Ne sont toutefois pas concernés :

- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation n'excédant pas deux ans ;
- les bâtiments indépendants (maison par exemple) dont la surface hors oeuvre brute est inférieure à 50 m² ;
- les bâtiments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- les locaux qui n'utilisent pas d'énergie pour réguler la température intérieure (chauffage ou climatisation) pour une occupation humaine.

Lorsqu'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble collectif, le DPE location porte sur les parties privatives du lot.

L'obligation de fournir un DPE s'applique à tous les propriétaires du secteur privé (personne physique, ou personne morale-société, compagnie d'assurance) ou du secteur public (organisme HLM, par exemple), quel que soit le régime de la location (location nue, meublée ou saisonnière, logement de fonction et location consentie à des travailleurs saisonniers) ; elle ne s'applique pas en revanche aux logements-foyers (*loi du 6.7.89 : art 2 et 3-1*).

■ **Entrée en vigueur et valeur du DPE**

A compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique doit être annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement. A compter de cette date, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire qui lui en fait la demande.

Un communiqué de la DGUHC du 21 mai 2007 précise que "les reconductions tacites de contrats de bail, les cessions de bail, les échanges ne sont pas soumises à l'obligation de DPE. Les contrats de location de logements pour étudiants, ces logements étant des résidences principales des occupants, sont soumis à l'obligation de fourniture d'un diagnostic".

Le DPE est valable 10 ans. Lorsqu'un DPE a été réalisé en vue de la mise en vente ou de la construction du logement conformément à la réglementation (CCH : R. 134-1 à R. 134-5), il tient lieu de diagnostic pour la mise en location du logement.

Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

■ **Contenu du DPE** (CCH : R. 134-2 et 3 et arrêté du 3.5.07)

Destiné à comparer et estimer la performance énergétique du logement, le DPE indique suivant les cas,

- soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie),
- soit la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

Le logement (ou le bâtiment) est classé par une étiquette énergie le situant dans une grille d'évaluation classant les bâtiments suivant leur performance énergétique et par une seconde étiquette indiquant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie estimées ou relevées.

Le diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le DPE est établi conformément à un modèle type (arrêté du 3.5.07)

Son contenu détaillé et le modèle type diffèrent suivant :

- l'âge du bâtiment (achevé avant ou après le 1er janvier 1948) ;
- les caractéristiques du logement : maison individuelle, ou appartement dans un immeuble collectif avec installation de chauffage et de production d'eau chaude individuelle ou collective ;
- le fait que le bâtiment soit la propriété d'une personne unique ou non (en copropriété par exemple) ;
- l'existence ou non d'un diagnostic de performance énergétique réalisé pour l'ensemble de l'immeuble.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble collectif qui n'est pas la propriété d'une personne unique (copropriété ou société par exemple) et qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude, le propriétaire bailleur peut, à ses frais, obtenir du propriétaire du dispositif collectif (le syndicat de copropriété par exemple), de son mandataire ou du syndic de copropriété, les informations utiles pour l'établissement du diagnostic, à savoir : la quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif, le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité et une description du dispositif collectif et de son mode de gestion.

Un contenu simplifié pour le DPE est prévu pour les locations saisonnières qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif.

■ Qui peut établir le DPE ?

Le DPE doit être établi par une personne satisfaisant à des critères de compétences et ayant souscrit une assurance couvrant pour ses interventions les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle.

A compter du 1er novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic devra être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation d'accréditation ou tout autre organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. Cette certification lui sera délivrée pour 5 ans.

Les professionnels du diagnostic ne doivent avoir aucun lien être de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé un diagnostic.

Les diagnostiqueurs devront remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

Des sanctions pénales sont prévues (amende de 1 500 € portée à 3 000 € en cas de récidive) tant pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le le propriétaire qui, en vue d'établir un diagnostic fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises.

Textes officiels :

Loi du 6 juillet 1989 : art 2 et 3-1, modifiée par l'ordonnance du 8 juin 2005 (*JO du 9.6.05*)

CCH : L. 134- 3 et R. 134-1 à 134-5

Arrêté du 3 mai 2007 (*JO du 17.5.07*)

