



# Annuaire National des Experts Immobiliers

## Le site de l'expertise immobilière

www.anei.fr **Diagnostic de Performance Energétique** www.anei.fr

### Loi :

#### ■ Directive 2002/91/CE du Parlement Européen du 16 décembre 2002

Articles 41 à 50 de la loi du 9/12/2004

#### Loi du 13/12/2004

Simplification du droit : les mesures relatives à l'efficacité énergétique des bâtiments. Cette loi insère un nouveau chapitre au Code de la construction et de l'habitation relatif au diagnostic de performance énergétique dans lequel on retrouve cinq nouveaux articles (L. 134-1 à L. 134-5).

L'article L. 134-1 définit le contenu et l'utilité du diagnostic de performance énergétique. Le diagnostic est "un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence".

Ce diagnostic doit être établi par une personne qui devra satisfaire à des critères de compétence qui seront définis par décret. Pour l'instant, le texte prévoit simplement que la personne réalisant le diagnostic soit couverte par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle. Il est également fait obligation à la personne réalisant le diagnostic d'être indépendante et impartiale vis à vis de la personne qui fait appel à elle, ainsi que des entreprises susceptibles de réaliser les travaux.

#### ■ Code de la Construction et de l'Habitation

#### Articles L 134 (-1-2-3) du

**Art. L. 134-1** Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. « Il est établi par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence définis par décret en Conseil d'Etat. « Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le ou les propriétaires ou leurs mandataires qui font appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels elle réalise le diagnostic.

**Art. L. 134-2** Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

**Art. L. 134-3 - I.** A compter du 1er juillet 2006, les candidats acquéreurs peuvent obtenir du vendeur d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment communication du diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Ce diagnostic, fourni par le vendeur, est annexé à toute promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Art. L. 134-3 - II.** : A compter du 1er juillet 2007, les candidats locataires peuvent obtenir, du bailleur d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment, communication du diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. - A compter de la même date, ce diagnostic est annexé à tout nouveau contrat de location aux frais du bailleur.

**Art. L. 134-3 - III.** Le diagnostic visé au présent article doit avoir été établi depuis moins de dix ans. Lorsque l'objet de la vente ou de la location est un lot de copropriété, le diagnostic porte exclusivement sur la partie privative du lot.

**Art. L. 134-3 - IV.** Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

**Art. L. 134-4** Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 datant de moins de dix ans.

**Art. L. 134-5** Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.

### Décret :

Dans le cadre de la nouvelle obligation pour les transactions immobilières:

A ce jour, le décret d'application n'a pas été promulgué. Le Diagnostic de Performance Energétique ne peut donc être appliqué. La date de mise en place ne pourra se faire qu'à la promulgation de ce décret qui est attendu courant octobre