ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 92958

Texte de la question

M. Philippe Vigier attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le décret à venir relatif à l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières de location ou de vente. La loi portant engagement national pour l'environnement a entériné l'obligation d'afficher, à partir de 2011, la performance énergétique sur les annonces immobilières de logements proposés à l'achat ou à la vente. Un décret viendra bientôt préciser les conditions d'application de cette mesure. Or le projet de décret ne prévoit aucune sanction propre au non respect de cette obligation, ce qui risque de nuire à la bonne application de la loi. Un dispositif généralisé et immédiat de sanction serait donc pertinent. La sanction doit être extérieure et systématisée, afin de ne pas altérer la relation contractuelle loueur-locataire, ou vendeur-acheteur. Une amende forfaitaire par annonce ne comportant pas d'affichage de la performance énergétique constituerait un dispositif léger, efficace et pérenne. Cette sanction, fonction du nombre d'annonces non conformes, permettrait de ne pas pénaliser outre mesure les particuliers, tout en restant significative. Cette solution est d'autant plus souhaitable que les professionnels de l'immobilier s'étaient engagés, en mai 2008, à afficher la performance énergétique, ce qui n'a pas été suivi d'effet. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer dans quelle mesure le Gouvernement compte intégrer au décret un dispositif de sanction en cas de non-affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières.

Texte de la réponse

La généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières au 1er janvier 2011 est prévue par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ». Elle s'inscrit dans la continuité de la convention d'engagements volontaires signée par les professionnels de l'immobilier en mai 2008. Cette mesure vise à améliorer, le plus en amont possible, l'information des acquéreurs et loueurs de biens immobiliers, de sorte que la performance énergétique du bien devienne un des éléments constitutifs du choix. Elle permettra en outre : d'amener le propriétaire à faire réaliser un diagnostic de performance énergétique par un professionnel certifié dès l'annonce de la mise en vente et de la location de son bien immobilier, comme le prévoit déjà la loi ; d'encourager le locataire potentiel à demander le diagnostic de performance énergétique ; d'inciter les propriétaires et les bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie ; de valoriser le bien du propriétaire si celui-ci est performant énergiquement. En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions de droit commun s'appliquent : au plan civil, le dol (art. 1116 du code civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre ; la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix ; au plan pénal, le grief de publicité de nature à induire en erreur (art. L. 121-1 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L. 213-1 du même code : 2 ans de prison et 37 500 EUR d'amende. Au-delà de ces dispositions, la sanction sera surtout celle du marché immobilier : une annonce présentant des informations incomplètes ne sera pas considérée comme fiable par les candidats à l'acquisition ou à la location. Cette mesure s'applique aux 600 000 transactions et aux millions de locations réalisées chaque année.Le fait de ne pas avoir clairement

mentionné de sanction dans les textes d'application est une volonté du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement qui, ne souhaite pas surcharger les textes relatifs au diagnostic de performance énergétique qui font aujourd'hui l'objet de confusions et de mauvaises interprétations. Dans tous les cas, lorsqu'une disposition existe, il semble judicieux de la mettre à profit, et il suffit de la faire connaître pour que les personnes concernées appliquent les textes.

Données clés

Auteur : M. Philippe Vigier
Circonscription : Eure-et-Loir (4e circonscription) - Nouveau Centre
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 92958
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 9 novembre 2010, page 12170
Réponse publiée le : 11 janvier 2011, page 292