

Le DPE en matière de baux d'habitation

DATE DE CRÉATION

Créé en 2006, le **DPE est obligatoire depuis 2007** en matière de location. Son régime a été modifié à plusieurs reprises depuis sa création et, dernièrement, par les lois destinées à protéger le climat.

OBJET

Le **DPE informe le locataire sur la quantité d'énergie consommée par le bien** et de ses émissions de gaz à effet de serre en déterminant la consommation énergétique du logement en utilisation standardisée et en quantifiant les émissions de gaz à effet de serre. Ce diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance et s'inscrit dans le cadre des normes de construction en matière thermique. Ce diagnostic doit être établi par un professionnel certifié. Il est intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) remis au locataire lors de la mise en location.

CONTENU

Le DPE contient les informations suivantes :

- ❑ Les caractéristiques du logement et le descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation ;
- ❑ Pour chaque catégorie d'équipements, les conditions d'utilisation et de gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;
- ❑ La quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipement et évaluation de ces dépenses annuelles de consommation ;
- ❑ La quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
- ❑ Les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés et utilisées dans le logement ;
- ❑ Les conditions d'aération ou de ventilation du logement ainsi que des recommandations pour améliorer ces performances ;
- ❑ L'étiquette Énergie, c'est-à-dire la classe d'appartenance du logement en matière de consommation d'énergie (quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée rapportée à la surface du logement, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) ;
- ❑ L'étiquette Climat, c'est-à-dire la classe d'appartenance du logement en matière d'émission de gaz à effet de serre (quantité annuelle rapportée à la surface du logement, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) ;
- ❑ Les recommandations pour améliorer la performance énergétique du logement avec évaluation de leur coût et de leur efficacité [NB : les recommandations ne sont pas opposables au bailleur] ;
- ❑ La dernière attestation d'entretien annuel de la chaudière ;
- ❑ Éventuellement, les éléments relatifs à la capacité du logement à assurer un confort thermique en période estivale.
- ❑ La qualité de l'air intérieur, les conduits d'aération et/ou de ventilation doivent aussi être renseignés.

TEXTES APPLICABLES :

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (articles 3 et 6)
- Articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et R 126-15 et suivants du même code.
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant modifié par l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et l'établissement du DPE.

Fiche pratique



A NOTER : le DPE établi pour un immeuble collectif peut, sous conditions, permettre l'établissement des DPE pour chaque lot constituant l'immeuble. Néanmoins, un copropriétaire ayant réalisé des travaux dans son logement gardera toujours la possibilité de remplacer ce DPE généré à partir des données collectives par un DPE individuel pour valoriser les travaux réalisés.

MODALITÉS DE CALCUL

Depuis le 1^{er} juillet 2021, une méthode de calcul unifiée a été mise en place. Désormais :

➤ Le DPE s'appuie sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. Le calcul intègre l'éclairage, les auxiliaires de chauffage ou encore des phénomènes thermiques précis (effet du vent sur les murs extérieurs...).

- Le DPE fait apparaître une fourchette d'estimation de la facture énergétique annuelle du logement.
- La note finale intègre aussi bien la consommation d'énergie du logement que les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, la classe d'appartenance du logement est déterminée en fonction de sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre.

EFFETS

A l'origine, le DPE n'avait qu'une valeur informative et le locataire ne pouvait s'en prévaloir à l'encontre du bailleur en cas de litige lié à une consommation réelle supérieure. Cependant, les diagnostics établis depuis le 1^{er} juillet 2021 sont opposables de telle sorte que si les informations fournies dans le diagnostic sont erronées, le preneur dispose d'une action contre le bailleur. En effet, le bailleur doit désormais indiquer dans le bail les consommations annuelles figurant sur le DPE. Si le locataire établit que la consommation est supérieure à celle figurant au bail, il peut se retourner contre son bailleur pour obtenir la réalisation de travaux et/ou une indemnisation.

DURÉE DE VALIDITÉ (ARTICLE D 126-19 DU CCH)

Le DPE est valable 10 ans, mais une durée dérogatoire a été fixée pour les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} juillet 2021 :

Date de réalisation	Fin de validité
Entre le 1 ^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017	31 décembre 2022
Entre le 1 ^{er} janvier 2018 et le 3 juin 2021	31 décembre 2024

LES SANCTIONS

Au niveau civil, en cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière ou d'information erronée, la sanction peut-être la nullité de l'acte ou la réduction du prix de la location, la réalisation de travaux ainsi que, le cas échéant, des dommages et intérêts (*article 1130 et suivants ; 1178 et suivants et 1231-1 et suivants du code civil*). Au niveau pénal, la non-transmission, l'annonce mensongère ou le recours à un diagnostiqueur non certifié ainsi que, pour les agents immobiliers spécifiquement, le défaut d'information sur le contenu du DPE sont des infractions pour lesquelles sont encourues des peines d'amende (*article L 126-33 CCH*).

LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Depuis le 1^{er} janvier 2022, tout nouveau contrat de bail soumis à la loi de 1989 doit mentionner :

- Le montant des dépenses théoriques annuelles de chauffage et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation ;
- Pour les logements classés F et G, que la consommation énergétique est excessive (« *Logement à consommation énergétique excessive : classe [F ou G]* »).

Depuis la même date, toute annonce de location doit mentionner, en sus de ces informations, la classe énergétique et la classe climat du logement sous peine d'une sanction pénale.

LES ÉVOLUTIONS À VENIR

Au 1^{er} janvier

2023	si la consommation d'énergie finale du bien est supérieure à 450 kWh/m ² /an, celui-ci sera considéré comme indécents. Le locataire sera en droit de demander au propriétaire d'effectuer des travaux et/ou de saisir un tribunal pour obtenir que le loyer soit gelé ou que la location soit interdite.
2025	si la consommation d'énergie primaire du bien est supérieure à 450 kWh/m ² /an (étiquette G), le bien sera interdit à la location
2028	si la consommation énergétique primaire du bien est supérieure à 330 kWh/m ² /an (étiquette F), le bien sera interdit à la location.
2034	si la consommation énergétique primaire du bien est supérieure à 230 kWh/m ² /an (étiquette E), le bien sera interdit à la location.

ZOOM SUR LE CHOIX DU DIAGNOSTIQUEUR

Pour **bien choisir son diagnostiqueur**, il faut :

- Vérifier sa certification et son assurance ;
- Vérifier son expérience en se fondant sur les questions qu'il pose (description du bien, année de construction, transmission des documents préalablement...)
- Lui demander le coût de son intervention

CONSEIL AUX BAILLEURS

L'importance du DPE a été renforcée et il est donc essentiel de faire réaliser le diagnostic de performance énergétique (ou le faire refaire) en amont du passage de l'annonce.

Pour les biens dont le DPE est encore valable, mais antérieur au 1^{er} juillet 2021, il est recommandé de le faire refaire de manière à connaître précisément le classement du bien et à préparer des travaux de rénovation énergétique éventuellement nécessaires.

ÉNERGIE FINALE OU ÉNERGIE PRIMAIRE ?

L'énergie primaire est l'énergie « potentielle » contenue dans les ressources naturelles (comme le bois, le gaz, le pétrole, le vent, le soleil, etc.) avant toute transformation. En revanche, l'énergie finale est celle qui est consommée et facturée à chaque bâtiment, en tenant compte des pertes lors de la production, du transport et de la transformation du combustible. Pour l'électricité, 1 kWh en énergie finale équivaut à 2,58 kWh en énergie primaire. Ainsi, considérer comme indécents le logement consommant plus de 450 kWh/m²/ an d'énergie finale revient à considérer comme indécents un logement qui, en termes d'énergie primaire, consomme plus de 1 161 kWh/m²/an.

Fiche pratique rédigée par Victoire de Bary, Avocat Associé Sherpa Avocats sherpa-avocats.com