

Depuis le 1^{er} janvier, les annonces de vente ou de location d'un bien immobilier émanant de particuliers ou de professionnels doivent porter la mention du classement énergétique du bien. Les modalités de cette obligation d'affichage ont, deux jours avant son entrée en vigueur, été précisées par un décret (décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, J.O. du 30 décembre 2010, p. 23221). Celui-ci définit les différents supports d'annonces concernés par l'obligation d'affichage en indiquant, pour chacun d'eux, les modalités pratiques de la mention à faire figurer.

Annonces immobilières

L'étiquette énergie désormais obligatoire

1 CHAMP D'APPLICATION DE L'OBLIGATION D'AFFICHAGE

L'obligation d'affichage concerne la vente ou la location des biens immobiliers devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) : vente de logements, locations régies par la loi du 6 juillet 1989, locations meublées, notamment. Le décret précise que cette obligation d'affichage ne concerne pas la vente d'immeuble à construire (article R. 134-5-4 nouveau du CCH), laquelle n'est pas soumise à l'obligation d'annexer un DPE à l'acte de vente.

En outre, cette obligation d'affichage concerne l'ensemble des acteurs pouvant réaliser la mise en vente ou en location d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'un professionnel de l'immobilier.

2 MODALITÉS PRATIQUES DE L'AFFICHAGE

Annonces immobilières publiées dans la presse écrite

Les annonces immobilières publiées dans la presse écrite doivent mentionner la lettre correspondant au classement énergétique du bien (de la lettre A pour les logements les moins consommateurs en énergie à G pour les plus énergivores). Cette lettre, précédée des mots « classe énergie », doit être en majuscule et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce (article R. 134-5-1 nouveau du CCH).

Annonces immobilières en vitrine

Les annonces affichées dans les locaux des professionnels de l'immobilier (sont visés « les locaux des personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis ») doivent non

seulement faire apparaître le classement énergétique du bien (lettre A à G), mais aussi l'étiquette correspondant aux consommations d'énergie (c'est-à-dire l'étiquette énergie du DPE). Lisible et en couleur, cette étiquette doit représenter au moins 5 % de la surface du support (article R. 134-5-2 nouveau du CCH).

Annonces diffusées sur le réseau Internet

Les annonces diffusées par un réseau de communications électroniques (Internet) doivent également faire apparaître le classement énergétique du bien et l'étiquette correspondant aux consommations d'énergie. Lisible et en couleur, cette étiquette doit occuper une place sur l'écran d'au moins 180 pixels x 180 pixels (article R. 134-5-3 nouveau du CCH).

Ne pas confondre étiquette énergie et DPE

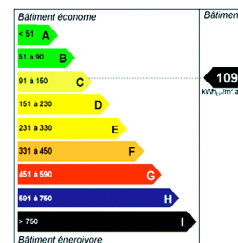
Insistons bien sur le fait que ce qui doit désormais apparaître dans les annonces immobilières, c'est « l'étiquette énergie » du bien résultant du DPE, pas le DPE lui-même (difficile en pratique, étant donné le nombre de pages de ce document...).

3 QUELLES SANCTIONS ?

Tout comme la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui a institué cette obligation d'affichage, le décret du 28 décembre 2010 ne prévoit aucune sanction particulière en cas de non respect de celle-ci. Le secrétariat d'Etat au logement a toutefois indiqué que les sanctions de droit commun sont applicables. Ainsi, au plan civil, le dol prévu à l'article 1116 du Code civil permet à l'acquéreur de demander l'annulation de la vente ou la réduction du prix (ou, au locataire, de demander l'annulation du bail ou une diminution du loyer). Au plan pénal, l'infraction de publicité de nature à induire en erreur peut être relevée par les services des fraudes (sanctions encourues : 2 ans d'emprisonnement et 37 500 € d'amende).

Mots Clés

- Biens immobiliers
- Performance énergétique
- Obligation d'affichage



▲ Exemple d'étiquette énergie d'un DPE.