



13^{ème} législature

Question N° :
95911

**de M. Roatta Jean (Union pour un Mouvement Populaire -
Bouches-du-Rhône)**

**Question
écrite**

Ministère interrogé > Logement

Ministère attributaire > Logement

Rubrique > logement

Tête d'analyse > réglementation

**Analyse > vente. performance
énergétique. affichage**

Question publiée au JO le : **14/12/2010** page : **13471**
Réponse publiée au JO le : **11/01/2011** page : **295**

Texte de la question

M. Jean Roatta attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, 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 doit 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, en 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. Aussi, 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 : deux 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.