

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

1ER SEPTEMBRE 2022 : LA RÉALISATION D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE LORS DE LA VENTE DES MAISONS ÉNERGIVORES

Date de publication : **09/05/2022** - Energie/environnement



A partir du 1er septembre 2022, un audit énergétique devra être joint au dossier de diagnostic technique, lors de la vente de certains immeubles. Cette obligation est issue de [la loi du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement et renforcement de la résilience face à ses effets.

Plus complet que le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), il propose notamment un parcours de travaux déterminé selon l'état de l'immeuble.

L'Institut national de la consommation vous donne les contours de cette mesure.

1 - [Les modalités de réalisation de l'audit énergétique](#)

- 2 - L'insertion dans le dossier de diagnostic technique
- 3 - La remise de l'audit énergétique
- 4 - La procédure à suivre en copropriété
- 5 - Les dates d'entrée en vigueur de cette mesure

1 - LES MODALITES DE REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE

L'audit énergétique devra être réalisé lors de la vente de certains immeubles.

Pour quels immeubles ?

Lorsque sont proposés à la vente :

- des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation,
- qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi de 1965 relative aux copropriétés,
- et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G déterminées par le DPE.

Il est communiqué dans le dossier de diagnostic technique.

Qui réalise l'audit ?

Un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique.

En outre, le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

La liste des professionnels pouvant réaliser un audit

L'audit énergétique est réalisé par les professionnels suivants :

1° Pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements et qui ne relèvent pas du régime de la copropriété :

- a) Les professionnels titulaires d'un signe de qualité mentionné au I de l'article 1er du décret du 30 mai 2018 ;
- b) Les personnes physiques titulaires de la qualité d'architecte et les sociétés d'architecture respectivement mentionnées aux b et c du 2° du I de l'article 1er du décret du 30 mai 2018, ayant accompli la formation prévue par ces dispositions.

2° Pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement :

- a) Les professionnels titulaires d'au moins un des signes de qualité mentionnés au II de l'article 1er du décret du 30 mai 2018 ;
- b) Les personnes physiques titulaires de la qualité d'architecte et les sociétés d'architecture respectivement mentionnées aux c et d du 2° du II de l'article 1er du décret du 30 mai 2018, ayant accompli la formation prévue par ces dispositions ;
- c) Les personnes mentionnées à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifiées pour réaliser un diagnostic de performance énergétique et justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique. Le référentiel de compétences spécifiques à la réalisation de l'audit énergétique ainsi que les modalités de contrôle de ces compétences sont précisées par décret ;
- d) Par dérogation, jusqu'au 31 décembre 2023, les personnes mentionnées à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifiées pour réaliser un diagnostic de performance énergétique et dont la compétence est attestée par un organisme de certification mentionné par ce même article.

L'attestation mentionnée à l'alinéa précédent est délivrée pour une durée de neuf mois aux personnes justifiant :

- soit de l'accomplissement depuis moins de six mois d'une formation pour la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, dispensée par un organisme de formation certifié dans les conditions définies par l'article R. 6316-1 du code du travail ou par l'arrêté mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation,
- soit de la réalisation, au cours des deux dernières années, d'au moins trois audits énergétiques, quelle que soit leur nature, ayant reçu une évaluation favorable de l'organisme de certification.

Le titulaire de l'attestation peut obtenir la prorogation de sa durée de validité jusqu'au 31 décembre 2023 en transmettant à l'organisme de certification cinq audits réalisés sur le fondement de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette prorogation lui est accordée si deux de ces audits, sélectionnés aléatoirement par l'organisme de certification parmi ceux transmis, reçoivent une évaluation favorable.

L'attestation doit être présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement. Elle est annexée à l'audit énergétique.

Les organismes de certification délivrant l'attestation doivent être référencés auprès du ministre chargé de la construction. Leur liste est rendue publique sur un site internet relevant de ce ministre. Ces organismes, ainsi que leur personnel, doivent agir avec impartialité et n'avoir, avec les organismes dispensant la formation mentionnée au troisième alinéa du présent d, aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance.

Les organismes de certification tiennent la liste des bénéficiaires de l'attestation à la disposition du public et de l'administration.

Les professionnels sont tenus de souscrire une assurance destinée à couvrir les conséquences de leurs responsabilités dans le cadre de leur activité de réalisation de l'audit énergétique.

Quel est le contenu de l'audit ?

L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux.

Elles doivent être compatibles :

- avec les servitudes prévues par le code du patrimoine,
- et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien.

En quoi consiste le parcours de travaux ?

Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante.

La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E.

Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

Quelles sont les missions de l'auditeur ?

Pour la réalisation de l'audit énergétique, l'auditeur a pour missions :

- de dresser un état des lieux des performances énergétiques initiales du logement, en identifiant notamment les déperditions thermiques,
- d'établir un diagnostic des modes constructifs, des principales caractéristiques architecturales et thermiques, des équipements énergétiques ainsi que des éventuelles pathologies du bâtiment,
- et d'effectuer des propositions de travaux permettant d'améliorer le confort thermique et la qualité d'air et de parvenir à une rénovation performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il effectue au moins une visite du logement, en présence du propriétaire ou de son mandataire, et rédige un rapport de synthèse, qui reprend les éléments de sa mission et dont le contenu est précisé arrêté.

Bon à savoir

Lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux font obstacle à l'atteinte de la classe B, l'auditeur en justifie dans son rapport. L'auditeur ne peut sous-traiter tout ou partie de la réalisation de l'audit.

L'impact théorique des travaux sur la facture d'énergie est-il mentionné ?

Effectivement, l'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Quelle est la durée de validité de l'audit ?

L'audit énergétique a une durée de validité de cinq ans.

Jusqu'à la mise en place d'un système de collecte, l'auditeur conserve, en vue de leur transmission ultérieure, l'ensemble des audits qu'il réalise sous la forme de fichiers informatiques standardisés dont les caractéristiques sont fixées par arrêté du ministre chargé de la construction.

Bon à savoir

L'auditeur tient les audits énergétiques qu'il réalise à la disposition des propriétaires successifs des logements, pendant leur durée de validité. A leur demande, il leur délivre des informations sur les propositions de travaux présentées et, le cas échéant, atteste de la réalisation de scénarios de travaux présentés dans les audits,

sans qu'il soit nécessaire pour le propriétaire intéressé d'entreprendre la réalisation d'un nouvel audit.

2 - L'INSERTION DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le principe : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

L'apport de la loi : un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et un audit énergétique, selon les cas, devront être présents dans le dossier.

3 - LA REMISE DE L'AUDIT ENERGETIQUE

L'audit énergétique est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit.

La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

4 - LA PROCEDURE A SUIVRE EN COPROPRIETE

Le principe : Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un DPE ou d'un audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

La modification : la loi vient supprimer la condition liée à l'installation collective de chauffage ou de refroidissement. Cette disposition sera désormais applicable à l'ensemble des copropriétés.

5 - LES DATES D'ENTREE EN VIGUEUR DE CETTE MESURE

Les entrées en vigueur de ces mesures sont progressives.

Les changements relatifs aux audits :

- Le 1er septembre 2022, pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G.
- Le 1er janvier 2025, pour les logements qui appartiennent à la classe E.
- Le 1er janvier 2034, pour les logements qui appartiennent à la classe D.

Les changements relatifs aux audits dans les copropriétés :

- le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents lots.
- Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots.
- Le 1er janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots.

LES TEXTES APPLICABLES

- > [la loi du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement et renforcement de la résilience face à ses effets.
- > [Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022](#) relatif à l'audit énergétique
- > [Article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation](#)
- > [Article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation](#)

POUR EN SAVOIR PLUS

- > La fiche de l'INC "[Le diagnostic de performance énergétique](#)"
- > La fiche de l'INC "[Vente immobilière : les diagnostics obligatoires pour les logements à usage d'habitation](#)"
- > Le dossier de l'INC "[Loi sur le dérèglement climatique](#)"

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/1er-septembre-2022-la-realisation-dun-audit-energetique-lors-de-la-vente-des-maisons>