

## Documents sauvegardés

**LE FIGARO**

© 2024 Le Figaro. Tous droits réservés.  
Le présent document est protégé par les lois et conventions internationales sur le droit d'auteur et son utilisation est régie par ces lois et conventions.

**PubliC** Certificat émis le 3 décembre 2024 à  
UNIVERSITE-PARIS-OUEST-NANTERRE-LA-  
DEFENSE à des fins de visualisation  
personnelle et temporaire.  
news-20241203-LFF-1efaccb7-70e3-60ae-a04f-41b5aeea2201

<b>Nom de la source</b>	Mardi 3 décembre 2024
Le Figaro (site web)	
<b>Type de source</b>	Le Figaro (site web) • 3171 mots
Presse • Presse Web	
<b>Périodicité</b>	Finances perso ; Finances perso ; Argent
En continu	
<b>Couverture géographique</b>	
Nationale	
<b>Provenance</b>	
France	

## «Même en chauffant, il fait 10 degrés» : comment se défendre en cas de DPE erroné ou frauduleux ?

Anne Rovan

**DÉCRYPTAGE - Le diagnostiqueur, le vendeur, l'agent immobilier comme le notaire peuvent être poursuivis en justice quand l'étiquette énergétique ne correspond pas à la réalité. Pour s'épargner une longue et coûteuse procédure, mieux vaut procéder à quelques vérifications avant l'achat.**

Marc\*, 38 ans, est tellement éccœuré qu'il en a la nausée. Mais il a décidé de se battre et d'attaquer un diagnostiqueur en justice. En cause : son appartement de 32 m<sup>2</sup> situé dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris qu'il n'aurait probablement pas acheté s'il avait eu un diagnostic de performance énergétique (DPE) conforme à la réalité. Montant de «l'emplette» ? 380.000 euros auquel il faut ajouter 27.000 euros de frais de notaire et encore plusieurs milliers d'euros de plus pour les travaux réalisés avant son emménagement. Le logement en question est une **passoire thermique**. Vendu avec une étiquette E, il s'est révélé être classé G. Soit une consommation de 478 kWh par m<sup>2</sup> et par an au lieu des 252 inscrits dans le DPE. «J'avais tellement froid que j'ai fait revenir le diagnostiqueur. Il avait oublié pas mal de choses, dont la porte d'entrée et deux Velux.»

Au quotidien, la vie de Marc est un enfer. Il a installé un matelas chauffant dans sa chambre qui est glaciale. Il ne

télétravaille jamais en hiver parce qu'il fait trop froid dans cet appartement qu'il ne chauffe que très peu pour ne pas avoir à payer des factures astronomiques. «Je vis comme un Esquimau ! Même en chauffant il fait 10 degrés» Tous ses projets professionnels et personnels sont aussi tombés à l'eau, puisque son logement – désormais officiellement étiqueté G — sera interdit à la location dans moins d'un mois, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. «Je voulais passer deux ou trois ans dans cet appartement puis le mettre en location pour partir travailler à l'étranger quelques années. Avec les loyers, j'aurais pu financer les travaux pour faire passer l'étiquette de E à D. Maintenant, je suis totalement coincé», se désole-t-il. Marc\* a du mal à reprendre le dessus et cela n'étonne guère Me Valentin Simonnet, avocat au barreau de Paris. «Les DPE erronés ou frauduleux peuvent avoir des conséquences dramatiques pour les acquéreurs. J'ai même des clients qui ne peuvent tout simplement pas vivre dans le logement qu'ils ont acheté.»

**Des milliers d'acquéreurs lésés**

Marc n'est pas un cas isolé. Loin de là. Selon l'étude récente de la start-up KRNO – que contestent certains représentants de la profession —, il ressort que près de 19% des biens classés F passent artificiellement à la lettre E. Et il est fort probable que nombre de logements étiquetés G subissent aussi le même traitement avantageux. Or environ 20 millions de diagnostics ont été réalisés en France depuis que ce document existe, dont pas moins de 11,5 millions de DPE depuis juillet 2021. Tous sont enregistrés – ou devraient être enregistrés — dans la gigantesque base de données gérée par l'Agence de la transition écologique (Ademe). Au regard des volumes et même si la majorité des diagnostiqueurs font leur travail correctement, ils sont des milliers, voire des dizaines de milliers, à avoir signé pour un bien immobilier avec un diagnostic erroné, voire frauduleux.

Certains, comme Marc, découvrent très vite le pot aux roses : un logement impossible à chauffer en hiver et suffocant en été. Beaucoup d'autres, notamment ceux dont les logements sont étiquetés D

## Documents sauvegardés

au lieu de E ou F, ne savent pas encore qu'ils ont été dupés... Peut-être s'en rendront-ils compte quand ils feront un autre diagnostic avant la revente ou la relocation de leur bien. À moins qu'ils ne prennent connaissance de la supercherie à l'occasion de procédures que lanceraient un futur acheteur ou les prochains locataires...

Ces erreurs ou fraudes manifestes ne prêtaient pas à conséquence il y a encore quelques années. Les acquéreurs et les vendeurs ne se souciaient pas de ces diagnostics. Ce n'est plus le cas. Les prix de l'énergie ont explosé. **Les logements notés G ne pourront plus être mis en location** à partir du 1er janvier 2025. Viendront ensuite les logements étiquetés F et E, respectivement interdits à la location en 2028 et en 2034. Un contexte propice à toute sorte d'abus. « *Moi, le jour où je vends, je fais venir un diagnostiqueur et je lui demande de me mettre un D* », nous confiait récemment, et sans le moindre état d'âme, un de nos interlocuteurs, propriétaire d'une maison en banlieue parisienne.

Pour François Compagnon, un ancien diagnostiqueur qui dispense des formations aux agents immobiliers, les dés sont de toute façon pipés. « *Le vendeur veut céder son bien au meilleur prix et il est aussi le donneur d'ordre qui commande et paie le diagnostic* », analyse-t-il, pointant là « *une situation de conflit d'intérêts* » susceptible de déboucher sur des « petits arrangements entre amis » lorsque le vendeur et le diagnostiqueur sont sans scrupule. « *La qualité du travail du diagnostiqueur dépend aussi des informations qui lui ont été communiquées par le vendeur* », tempère Thierry Marchand, ancien président de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers (CDI).

Au regard des risques et des sommes en jeu, mieux vaut prendre les devants. Quelques vérifications aussi simples que rapides peuvent être faites avant de signer chez le notaire. Plusieurs éléments sont à regarder en priorité : la date de validité du DPE, la certification du diagnostiqueur, son assurance mais aussi le numéro Ademe du diagnostic.

### Un DPE sans numéro Ademe est un faux

Un DPE doit disposer d'un numéro Ademe, une série de 13 caractères comprenant chiffres et lettres. Il est au diagnostic énergétique ce que le numéro de série est à la voiture. C'est en quelque sorte sa carte d'identité. Il doit figurer en haut et à droite de la première page du DPE, au-dessus de la date de réalisation du diagnostic et de sa date de validité. Disposer d'un numéro Ademe – c'est l'écrasante majorité des cas – n'est pas une garantie à 100 %. Mieux vaut, pour en avoir le cœur net, interroger l'Observatoire des DPE, la base de données qui répertorie tous ces diagnostics et qui est gérée par l'Ademe. **En saisissant ce numéro, vous tomberez directement sur le bien immobilier que vous envisagez d'acheter.** S'il n'est pas valide, un message l'indiquant s'affichera. Dans ce cas, il y a anguille sous roche. S'il est valide, mieux vaut s'assurer que l'adresse est bien la bonne. Qu'en est-il si la mention « non défini » apparaît ? « *Cela veut dire que le DPE n'a pas été transmis et est resté en mode « brouillon » ou que les contrôles effectués par l'Observatoire ont bloqué l'envoi du DPE*, précise-t-on à l'Ademe. *Dans les deux cas, le DPE est aussi invalide.*

De même si aucun numéro ne figure sur le diagnostic, comme c'est le cas pour Marc qui n'y avait pas prêté attention et

qui a découvert son absence avec toutes les subtilités de « l'immatriculation » Ademe bien après avoir acheté son appartement maudit. Les professionnels qui éditent des DPE sans numéro s'exposent, en tout cas, à des sanctions par leur organisme certificateur et à des poursuites de la part de l'acheteur. « *Ils ont l'obligation d'enregistrer les DPE qu'ils réalisent et sont obligés de faire figurer le numéro Ademe sur le DPE* », indique Gilles Aymoz, directeur adjoint Villes et Territoires Durables à l'Ademe. « *Un DPE sans numéro n'est pas utilisable. C'est un faux* », met en garde Thierry Marchand.

Autre point à vérifier : la certification du diagnostiqueur. L'organisme certificateur – il en existe pas moins de 13 en France – doit obligatoirement être mentionné sur le DPE. Là encore, le site de l'Ademe peut être bien utile parce qu'il **répertorie tous les professionnels bénéficiant du précieux tampon.** Face à la recrudescence de faux DPE, Me Valentin Simonnet conseille d'aller encore plus loin. « *Le nom de certains diagnostiqueurs est utilisé à leur insu. Pour être certain que c'est bien celui dont le nom est mentionné qui a fait le travail, il ne faut pas hésiter à passer un coup de fil à la société qui l'emploie.* » Au risque d'apparaître comme un brin paranoïaque ? « *Cela n'a pas aucune importance !* »

Le professionnel doit aussi être assuré au moment où il fait son rapport. Le numéro de contrat et la société d'assurance doivent donc apparaître sur le DPE, ainsi que la date de validité. Le diagnostiqueur a également l'obligation de joindre au DPE la copie de son attestation d'assurance. Et, comme trois précautions valent mieux qu'une, Thierry Marchand recommande de réclamer

## Documents sauvegardés

« une attestation sur l'honneur » dans laquelle « le diagnostiqueur certifie qu'il est bien assuré pour exercer son métier ». Voilà pour ce qui est du contrôle des documents papiers, remis par l'agent immobilier avant la vente. En cas de doute, il est aussi possible d'appeler l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) qui pourra aisément vérifier les éléments ou guider le futur acquéreur pour l'aider à s'y retrouver.

### Faire intervenir un deuxième diagnostiqueur

S'interroger sur le logement et les travaux qui y ont été réalisés ainsi que sur l'immeuble dans lequel il se trouve quand il s'agit d'un appartement peut aussi permettre de ne pas tomber dans le panneau. « Un logement en C équipée d'une chaudière à gaz qui a plus de 30 ans, ce n'est pas possible », indique Thierry Marchand. « Tout ce qui a été construit en France avant 1975 n'avait pas la moindre isolation. Et ça ne sert à rien de se focaliser sur les fenêtres d'un bâtiment puisque les fenêtres ne représentent que 15 % du travail dans l'isolation d'un bâtiment », prévient François Compagnon. « Vous ne trouverez jamais à Paris un logement de 20 m<sup>2</sup> étiqueté C, met en garde Me Simonnet. Cela n'existe pas, sauf à avoir fait 30.000 euros de travaux d'isolation. »

Si un vendeur affirme que les combles d'une maison ou les murs d'un appartement ont été isolés, un éventuel acquéreur ne perd rien et peut gagner beaucoup à lui demander tous les documents relatifs à ces travaux. S'il les avait réclamés, Benoît\*, 44 ans, n'aurait certainement pas acheté sa maison de 120 m<sup>2</sup> avec jardin, construite dans les années 50 et située à Aubin-Saint-Vaast

(Pas-de-Calais). « Vous n'aurez qu'à poser vos valises disait l'annonce ! », se souvient-il.

Les choses se sont gâtées après l'acquisition quand un expert immobilier, venu sur place parce que des fissures apparaissaient sur un mur, a le fait le tour du pavillon. « Il nous a appris qu'il n'y avait pas 30 cm de laine de verre dans les combles et qu'il n'y avait pas de laine de verre du tout. Un nouveau diagnostic a été fait. La maison est classée E et pas C. » Depuis, Benoît\* broie du noir. Et assume financièrement les conséquences des manquements du diagnostiqueur, aussi appelé « Monsieur 20 minutes » par certains professionnels de la région parce qu'il fait son travail à la va-vite et enchaîne les clients comme on empile des dossiers. « Les agents immobiliers et les notaires du coin savent très bien qu'il ne fait pas correctement son travail », raconte un de ces professionnels. En réalité, la meilleure parade pour se prémunir contre les DPE erronés ou frauduleux est de demander de faire venir sur place, avant la signature chez le notaire, son propre diagnostiqueur et d'accepter de payer de l'ordre de 150 à 200 euros pour cela. C'est encore ce que recommande l'avocat Valentin Simonnet.

### Des recours plus compliqués pour les DPE réalisés avant juillet 2021

Rare sont les acquéreurs qui vont jusque-là. De peur de laisser passer leur coup de cœur, parce qu'ils ne mesurent pas l'importance de ces vérifications ou parce qu'ils concentrent leur énergie sur les discussions avec les banques ou se débattent dans le déménagement à venir. C'est dommage mais rien n'est perdu. Car il est également possible de se retourner contre le diagnostiqueur à l'origine

d'un diagnostic tronqué après la signature chez le notaire. À condition de réagir dans un délai maximum de cinq ans après la vente et d'être en possession d'un DPE opposable, c'est-à-dire réalisé après juillet 2021. Ce n'est hélas pas le cas de Benoît. Il ne peut pas engager la responsabilité de son diagnostiqueur sans scrupule, « Monsieur 20 minutes ». « S'il l'attaque en justice, il va dépenser beaucoup d'argent avec très peu de chances de gagner », raconte une connaissance. Benoît a donc décidé de jeter l'éponge, de mettre en vente cette maison pour passer à autre chose.

Mickaël Degorre, lui, a pris son courage à deux mains et a entamé des poursuites contre l'auteur du DPE totalement erroné de son appartement parisien de 17 m<sup>2</sup> acheté en avril 2023. Ce jeune diplômé de 25 ans, qui sortait tout juste d'un stage, était alors convaincu de savoir où il mettait les pieds puisque ce logement était une passoire thermique classée G. En réalité, le DPE était très loin du compte. Et ce sont les audits énergétiques successifs réalisés pour pouvoir bénéficier de MaPrimRénov qui ont permis à ce primo-accédant de découvrir la supercherie : 913 kWh par m<sup>2</sup> et par an au lieu des 525 mentionnés sur le diagnostic. Il s'est alors penché sur le détail du premier diagnostic et s'est vite rendu compte du nombre impressionnant d'erreurs qu'il contient, des erreurs facilement repérables : un immeuble construit entre 1948 et 1970 alors qu'il date de 1890, un chauffe-eau de 100 litres dont le volume a fondu, un nombre de murs mitoyens gonflés pour limiter les déperditions de chaleur, etc. Il devrait avoir gain de cause mais n'est pas au bout de ses peines. De même pour Marc qui a aussi porté l'affaire en justice. « Ce type de procédure dure entre deux ans, quatre ans si la partie adverse

## Documents sauvegardés

*fait appel*», indique Me Simonnet.

### Les notaires sont censés vérifier les diagnostics

L'avocat de Marc et Mickaël a attaqué les diagnostiqueurs parce qu'ils bénéficiaient d'une assurance valide quand ils ont fait le DPE. Si cela n'avait pas été le cas, l'affaire aurait été beaucoup moins bien engagée, sauf à parvenir à prouver que le vendeur et/ou l'agent immobilier avaient fait établir un DPE de complaisance ou ont volontairement caché des informations clés au diagnostiqueur. Ce qui est forcément plus difficile à démontrer. « *En plus, les acquéreurs n'ont pas toujours les moyens de payer des préjudices importants. Mieux vaut aller chercher l'argent où il est, chez les assureurs* », souligne un avocat.

Dans le cas de l'appartement de Marc dont le DPE n'avait pas de numéro Ademe, il aurait également été possible de se retourner contre le notaire, qui a, selon Frédéric Coppinger, avocat au barreau de Paris et membre du cabinet Coblenze, « *un devoir de conseil au sens le plus noble du terme* ». « *Concernant le DPE, notre profession a trois obligations : le collecter, en vérifier la validité et s'assurer de son authenticité grâce au numéro Ademe* », énumère Me Céline Deschamps, notaire à Aix-les-Bains et porte-parole du Conseil supérieur du notariat. L'avocat de Marc n'a pas fait ce choix.

À entendre Frédéric Coppinger, la probabilité de faire condamner la partie adverse est plus importante qu'elle ne l'était il y a quelques années. « *Les juges sont de plus en plus réceptifs lorsqu'un acquéreur a été trompé. Peut-être parce qu'ils sont eux-mêmes confrontés à ce type de situation* ». Les montants en jeu

sont loin d'être négligeables. Fin août 2024, un jugement de la Cour d'appel de Rouen a sonné comme une mise en garde sérieuse à l'adresse de tous les parties prenantes de la transaction immobilière, y compris les vendeurs qui jouent avec le feu en demandant des DPE de complaisance. Un diagnostiqueur, l'agence immobilière et les vendeurs ont été condamnés à verser à des acquéreurs 61.000 euros au titre de dommages et intérêts plus 10.000 euros pour le préjudice financier et 9 000 euros supplémentaires au titre des frais ir-répétibles. Avec la complicité de ce diagnostiqueur et de l'agence immobilière, le vendeur avait fait réaliser un deuxième DPE parce que le premier – qui faisait apparaître un G – ne lui convenait pas.

Dans tous les cas, c'est à l'acquéreur de déterminer le montant du préjudice dont le DPE tronqué est la cause : perte de chance au moment de l'achat, travaux de rénovation énergétique à réaliser pour revenir au même niveau que celui inscrit sur le diagnostic erroné et perte de mètres carrés consécutifs à ces travaux, manque à gagner sur les loyers à venir pour un logement qui se révèle être une passoire thermique, frais de chauffage supplémentaire, inconfort au quotidien, etc. Le préjudice de Mickaël semble, dans l'absolu, très élevé. Non seulement il ne pourra plus bénéficier des aides de MaPrimRénov – son salaire a augmenté – mais les travaux à réaliser atteindraient 40.000 euros pour son appartement acheté 160.000 euros. « *Et je ne suis même pas certain de pouvoir atteindre le D parce qu'on part de très loin* ». S'ajoute à cela : 100 euros de facture d'électricité par mois pour chauffer ce studio de 17 m<sup>2</sup> qu'il n'occupe qu'à mi-temps puisqu'il télétravaille en province la moitié de la semaine. Et il y

a aussi les frais d'avocat de 3000 euros.

Au regard du poids croissant donné au DPE, le nombre d'affaires portées devant la justice devrait aller crescendo dans les années à venir. Dans le secteur de l'assurance, les grandes manœuvres ont commencé. MMA s'est quasiment totalement retiré de ce marché à la sinistralité croissante. Allianz, un poids lourd de l'assurance des diagnostiqueurs, n'a pas donné suite à nos demandes d'information. La sinistralité augmente depuis que le DPE est devenu opposable. Les primes annuelles aussi. Selon les éléments communiqués par un courtier, elles sont de l'ordre de 2500 à 3000 euros actuellement, contre moins de 1000 euros en 2007. Et l'augmentation devrait se poursuivre. « *Il y a vraiment de plus en plus d'affaires et aussi de plus en plus d'affaires non fondées qui représentent 20 à 25 % de l'ensemble et génèrent aussi des coûts, confie ce courtier. Les primes sont parties de beaucoup trop bas et les assureurs n'arrivent pas à faire face* ».

\*Les prénoms ont été modifiés.

### Voir aussi :

DPE de complaisance : les diagnostiqueurs sans scrupule dans le viseur du gouvernement

Les «DPE de complaisance», une fraude insidieuse à 21 milliards d'euros

Cet article est paru dans **Le Figaro (site web)**

<http://www.lefigaro.fr/finances-perso/meme-en-chauffant-il-fait-10-degrees-comment-se-defendre-en-cas-de-dpe-errone-ou-frauduleux-20241203>

**Note(s) :**