



VAdR  
VITTEL – SAINT PAUL (88)  
06 76 33 02 69  
vadim.annenkov@vadr.fr  
www.vadr.fr

## AUDIT ENERGETIQUE OBLIGATOIRE

Version : avril 2023

### Il existe 2 types d'audits :

- **L'audit énergétique réglementaire incitatif** (mis en place depuis 2018 pour les particuliers) finançable jusqu'à 500€, mais non exploitable dans le cadre d'une vente.
- **L'audit énergétique réglementaire obligatoire** pour les ventes à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023.

La promesse synallagmatique de vente vaut vente (1589 Code Civil). Si la promesse synallagmatique a été réalisée avant le 1<sup>er</sup> avril 2023, l'audit énergétique n'est pas requis.

La promesse unilatérale réalisée avant le 1<sup>er</sup> avril 2023 ne permet pas de s'exonérer de l'audit.

### **La durée de validité d'un audit énergétique réglementaire est de 5 ans.**

### Le calendrier de mise en œuvre de cette obligation est le suivant :

- ✓ **1er avril 2023 pour les logements de classes F ou G**
- ✓ **1er janvier 2025 pour les logements de classe E**
- ✓ **1er janvier 2034 pour les logements de classe D**

Ces dispositions ont été codifiées à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

### Les professionnels pouvant réaliser l'audit énergétique réglementaire sont multiples, ils peuvent être :

- Pour les bâtiments comprenant plusieurs logements :*
- o Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (ex. qualification OPQIBI 1905)
  - o Sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation
- Pour les bâtiments comprenant un seul logement :*
- o Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (ex. qualification OPQIBI 1905)
  - o Bureau d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle » (ex. qualification OPQIBI 1911 ou qualification QUALIBAT 8731)
  - o Entreprises certifiées « RGE offre globale »
  - o Sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation

***o Diagnostiqueurs immobiliers certifiés justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique***

***Jusqu'au 31 décembre 2023, les diagnostiqueurs immobiliers devront justifier des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique réglementaire à l'aide d'une attestation délivrée par un organisme de certification, qui devra obligatoirement être annexée à l'audit énergétique réglementaire.***

**L'audit est également transmis à l'ADEME. Les audits non référencés à l'ADEME sont inexploitable. (Il est possible de vérifier le N° ADEME sur l'Observatoire)**

Rappel des dispositions de l'article L126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation : « 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 n° 65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. »

**Les biens concernés :**

- Les maisons individuelles classées F ou G au sens du DPE ;
- Les bâtiments en monopropriété comprenant plusieurs logements classés F ou G au sens du DPE ;
- Les parties de bâtiment à usage d'habitation comportant des logements classés F ou G lorsqu'elles se situent dans un bâtiment mixte ;
- Les parties de bâtiment à usage d'habitation comportant un ou plusieurs logements classés F ou G ne relevant pas encore du statut de la copropriété ; - Sauf disposition particulière du règlement de copropriété, les bâtiments comportant un seul logement classé F ou G dans une copropriété « horizontale », constituant un lot indépendant dont les murs sont la propriété exclusive du copropriétaire.

**Textes de référence**

Article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

Article L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation