

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

OCTOBRE - 2025

Audit paris

🏠 43, Rue Dulong. 75017 Paris

☎ 01 82 83 82 00

Audit Toulouse / Albi

🏠 59, Allée Jean JAURES
CS 21531
31015 TOULOUSE Cedex 6

✉ toulouse@audit-diagnostics.fr

🏠 Chemin de Guille 81150
Marssac-sur-Tarn

✉ albi@audit-diagnostics.fr

☎ 05 31 61 60 00

Services Administratifs

✉ secretariat@audit-diagnostics.fr

Dossiers de la rentrée 2025 : DPE, diagnostic structurel ...



LE MOIS D'AOÛT A DÉBUTÉ AVEC LA PUBLICATION DE L'ARRÊTE DU 28 JUILLET 2025 DÉFINISSANT LES ANOMALIES RÉVÉLANT UN EXERCICE MANIFESTEMENT IRRÉALISABLE DE L'ACTIVITÉ DE DIAGNOSTIQUEUR.

LUTTE CONTRE LES FRAUDES AU DPE

À partir du 1er octobre, le nombre de DPE réalisés sur une période glissante de 12 mois ne doit pas dépasser 1000, sauf pour les bâtiments collectifs. Depuis le 1er septembre, les DPE des logements incluent un QR code en première page pour vérifier leur authenticité sur le site de l'ADEME. Les nouveaux modèles de rapport ont été mis en ligne le 31 août. À venir :

- Un QR code pour vérifier la certification du diagnostiqueur,
- Des rapports sur la création d'une formation initiale post-bac et d'un ordre des diagnostiqueurs.
- L'affichage différé de l'étiquette DPE dans les logiciels. La géolocalisation sera instaurée début 2026.

MÉTHODE 3CL ET CEP

L'arrêté du 13 août 2025 modifie le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité dans le DPE et l'audit énergétique. (FAQ: Audit, CEP / DPE).

DIAGNOSTIC STRUCTUREL ET DIAGNOSTIQUEURS

Le décret sur le diagnostic structurel stipule qu'il est nécessaire d'avoir un bac +5 et au moins deux ans d'expérience professionnelle dans les domaines des techniques du bâtiment, de la construction, du génie civil ou de la géotechnique. L'arrêté du 22 août 2025 définit le modèle de rapport à utiliser. Le PPPT peut répondre à l'obligation de diagnostic structurel si l'opérateur possède les compétences requises pour ce diagnostic.

RNIC, MEILLEUR ACCÈS AUX INFOS DE LA COPRO ?

Le décret sur le contenu du registre national d'immatriculation des copropriétés impose l'ajout de nouvelles informations, notamment concernant le système de chauffage, la ventilation, et toutes les données difficiles à obtenir pour les diagnostiqueurs.

DÉCRET LOI CAZENAVE ET REFONDATION DE MPR

Le décret d'application de la loi Cazenave a été mis en consultation publique.

DISPOSITIF DES CEE : ÉVOLUTIONS ET BILAN

L'arrêté du 5 août 2025 lance le programme PRO-INFO-58 ADAPT BÂTI CONFORT. De plus, le document "5^{ème} période CE 2022-2025 Rapport annuel année 2024" a été publié par le gouvernement. Il rappelle les obligations CEE par période et présente les chiffres clés. Le décret pour la 6^{ème} période des CEE est prévu pour fin 2025.

PPPT et diagnostic structurel, L'essentiel



LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL N'EST NI UN NOUVEAU DTG NI UN PPPT. C'EST UN OUTIL SPÉCIFIQUE POUR PRÉVENIR LES EFFONDREMENTS D'IMMEUBLES. DANS CERTAINS CAS, LE PPPT PEUT FAIRE OFFICE DE DIAGNOSTIC STRUCTUREL DÉCENNAL.

APRÈS LE DTG ET LE PPPT, POURQUOI UN DIAG STRUCTUREL ?

Le DTG et le PPPT contiennent déjà des informations relatives à la structure de l'immeuble. Pourquoi dès lors imposer un diagnostic structurel ? En réalité, le DTG obligatoire a une portée limitée. De plus, le PPPT ne concerne que les copropriétés.

De manière simplifiée, le DTG informe de l'état global de l'immeuble, tandis que le PPPT permet d'anticiper les travaux à réaliser sur les dix prochaines années. Le diagnostic structurel, quant à lui, alerte les communes et les aide à identifier les risques d'effondrement d'immeubles sur leur territoire. Examinons plus en détail le lien entre le PPPT et le diagnostic structurel.

OBLIGATION DE DIAGNOSTIC STRUCTUREL

Premièrement, le maire ou le président de l'EPCI, par arrêté municipal, détermine les secteurs géographiques nécessitant un diagnostic structurel. Un ou plusieurs documents graphiques, annexés au PLU, au document d'urbanisme ou à la carte communale, délimitent ces périmètres.

Ensuite, tout bâtiment d'habitation collectif situé dans une zone concernée est soumis aux obligations suivantes :

- * Dans un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction,
- * Tous les dix ans suivant la réalisation du premier diagnostic structurel.

Les propriétaires et syndicats de copropriétaires en sont informés par lettre recommandée, affichage de l'information à la mairie ou sur la façade de l'immeuble. Ils disposent alors d'un délai de dix-huit mois pour transmettre ce diagnostic, ou le PPPT s'il est suffisant, à la commune qui l'exige.

PPPT VS DIAGNOSTIC STRUCTUREL

Le PPPT s'impose aussi pour les immeubles de plus de 15 ans. Il faut également l'actualiser tous les 10 ans. Par conséquent, le PPPT de l'immeuble en copropriété peut permettre de satisfaire l'obligation de diagnostic structurel. Cette disposition allège les obligations des syndicats de copropriétaires.

Cependant, si les conditions de l'élaboration du PPPT ne répondent pas aux conditions prévues par l'article L.126-6-1 du CCH, le diagnostic structurel reste obligatoire.

Autrement dit, la personne ayant élaboré le PPPT doit justifier des compétences et garanties, définies par le décret en Conseil d'État, pour l'élaboration du diagnostic structurel.

DOCUMENTATION: PPPT, DIAGNOSTICS IMMOBILIERS...

Lorsque le PPPT ne constitue pas un diagnostic structurel, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires doit au moins le transmettre au professionnel chargé du diagnostic structurel. D'autres documents sont également nécessaires pour la mission, notamment le DTG.

Avant d'établir le diagnostic, le professionnel doit disposer de tous les diagnostics immobiliers et études techniques réalisés sur l'immeuble.

À cela s'ajoutent les documents relatifs aux travaux effectués (factures, descriptifs, plan d'exécution...), le carnet d'entretien de l'immeuble, ainsi que les arrêtés de péril ou de mise en sécurité des 10 dernières années.

DPE collectif: un casse-tête pour les diagnostiqueurs



QUELQUES EXEMPLES DE DIFFICULTÉS SUR LE TERRAIN

Concernant le diagnostic de performance énergétique (DPE) à l'échelle de l'immeuble, il persiste des confusions ou omissions relatives à certaines données d'entrée et méthodologies. Nous constatons dans certains DPE immeuble l'intégralité des masques, alors que les masques lointains sont volontairement occultés pour ce type de diagnostic. Nous continuons également à identifier dans certains rapports des menuiseries dérivées des motifs repérés grâce à l'échantillonnage et, par extrapolation, celles provenant des parties communes, alors que les menuiseries issues des parties communes non chauffées sont exclues du DPE. Des incohérences sont également observées concernant la surface de référence du bâtiment, évaluée de manière approximative ou par extrapolation imprécise, voire incluant des zones incluses comme les espaces communs ou les locaux techniques, alors qu'elle ne devrait pas.

ATTENTION À LA MÉTHODE D'ÉCHANTILLONNAGE

Sur le terrain, la situation est tout aussi complexe. Une déduction hâtive basée sur un échantillonnage limité peut entraîner un DPE inexact. Par exemple, si l'échantillonnage ne couvre que 10 % et que le diagnostiqueur identifie des vitres à simple vitrage, il peut extrapoler cette information aux bâtiments non visités, en les comptant comme ayant les mêmes caractéristiques, même si certaines fenêtres sont à double vitrage et ne peuvent être distinguées à l'œil nu. Est-ce une faute ou une disposition réglementaire défailante ? Il est très complexe de respecter les divers niveaux requis lors du processus d'échantillonnage, surtout pour les bâtiments de moins de 30 lots.

DES SOLUTIONS POUR AMÉLIORER LE DPE COLLECTIF

Il serait judicieux d'identifier l'ensemble des données d'entrée sans valeur (par défaut ou estimation). Il en va de même pour l'inspection de tous les espaces tels que les greniers, les sous-sols, la chaufferie, les combles, les isolants, etc.

Une connaissance approfondie de la réglementation est donc indispensable, tout comme la coopération totale des parties prenantes, notamment le syndic de copropriété et le conseil syndical.

Par exemple, prenons le cas d'un DPE collectif regroupant plusieurs habitations équipées de différentes VMC. Selon la réglementation, en présence de plusieurs VMC, il convient de sélectionner la plus représentative, c'est-à-dire celle installée dans le plus grand nombre d'habitations. Cependant, ce choix repose sur un échantillonnage effectué sans connaissance des caractéristiques des autres logements, ce qui implique d'attribuer une valeur par défaut.

Quelles conclusions tirer de l'inexactitude des DPE individuels générés en masse à partir du DPE collectif pour les propriétaires uniques, tels que les bailleurs sociaux ?

LES RECOMMANDATIONS DU DPE IMMEUBLE

Les recommandations sont cruciales car elles facilitent l'accès aux subventions via un AMEO-E si le gain est d'au moins 35 %.

EN CONCLUSION

Les recommandations revêtent une importance capitale, et favorisent l'accès aux subventions à travers un AMEO-E (si le gain est d'au moins 35 %).

CHAMPIGNON LIGNIVORE ET LITIGE AU TOUR D'UNE VENTE

La SARL B., société professionnelle de l'immobilier, acquiert un immeuble d'habitation. Les vendeurs sont les époux W. Maître J. est le notaire instrumental et Maître H. le notaire des vendeurs.

L'acquéreur suspecte la présence de champignons lignivores de type mérule et fait réaliser une expertise amiable par le cabinet E, laquelle confirme la présence de mérule.

La SARL mandate alors un huissier de justice aux fins de sommation interpellative de la société O., qui a réalisé les diagnostics techniques, et met en demeure les vendeurs de supporter le coût des frais dus à cette infestation.

L'acquéreur assigne les époux W. devant le tribunal, lesquels assignent leur notaire pour les garantir de toutes leurs condamnations. Maître H. assigne le diagnostiqueur.

MÉTHODE 3CL ET CEP

L'arrêté du 13 août 2025 modifie le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité dans le DPE et l'audit énergétique. (FAQ: Audit, CEP / DPE).

MENTION DES CHAMPIGNONS SUR LA FACTURE

Le diagnostiqueur a réalisé l'ensemble des diagnostics obligatoires (aucun arrêté préfectoral relatif aux termites ou à la mérule n'est en vigueur à Besançon) et a mentionné sur sa facture : « Observations : présence d'un champignon lignivore sur le mur D de la cuisine ». Cette facture n'a été communiquée ni à leur notaire (Maître H.), ni aux acquéreurs, ni à leur notaire.

Selon le tribunal, « aucune information n'a été délivrée à l'acheteur quant à la présence d'un champignon lignivore sur les murs de la cuisine, ni dans le compromis de vente, ni dans l'acte authentique... ».

RESPONSABILITÉ DES VENDEURS

Les vendeurs ont commis un manquement à leur obligation précontractuelle d'information auprès de l'acquéreur.

RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE DES VENDEURS

Concernant Maître H., « le seul fait que la facture transmise ne soit qu'un élément comptable pour le notaire ne peut l'exonérer de son obligation d'information et de conseil dès lors que ce document portait mention de la présence d'un champignon lignivore dans le bien immobilier objet de la vente ». Il a manqué à son obligation de conseil, n'a pas permis à l'acquéreur de renoncer à l'acquisition ou de négocier, concouru à la réalisation du dommage consistant en la nécessité de procéder à des travaux et engagé sa responsabilité délictuelle.

Le tribunal condamne les vendeurs et le notaire à payer à la SARL la somme de 10 915 € TTC pour la remise en état de l'immeuble (70 % à la charge du notaire et 30 % des consorts). Maître H. forme un appel en garantie à l'encontre du diagnostiqueur, en vain.

QUID DU DIAGNOSTIQUEUR ?

Le jugement établit que le diagnostiqueur n'a commis aucune faute.

En résumé, le diagnostiqueur est tenu de signaler toute anomalie constatée, même si cela dépasse le cadre de sa mission. Ses clients et prescripteurs doivent impérativement en tenir compte.

Tribunal judiciaire de Besançon, RG n°21/00659, 22 juillet 2025

Présence de mérule : notaire et vendeurs condamnés



LE DIAGNOSTIQUEUR, UN IMMOBILIER QUI N'ÉTAIT PAS MANDATÉ POUR UN ÉTAT PARASITAIRE, A ALERTÉ LES VENDEURS ET LEUR NOTAIRE SUR LA PRÉSENCE D'UN CHAMPIGNON LIGNIVORE. MALHEUREUSEMENT, CES DERNIERS N'EN ONT PAS INFORMÉ LES ACQUÉREURS.

