

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

NOVEMBRE - 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

DPE, logement, bailleurs privés: amendements PLF 2026



LES DÉPUTÉS ONT DÉPOSÉ PLUS DE 1740 AMENDEMENTS SUR LA PREMIÈRE PARTIE DU BUDGET 2026 : BAILLEUR PRIVE, BASE D'IMPOSITION DE LA TAXE FONCIÈRE SELON LE DPE, FINANCEMENT DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES, LOC'AVANTAGES, ÉCO-PTZ PRÉVENTION, PLAFONNEMENT DE L'ANAH

STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

Par communiqué de presse en date du 17 octobre 2025, le gouvernement a procédé à l'annonce de la création du statut de bailleur privé. Ce statut se caractérise par un amortissement du bâti et des gros travaux sur une période de vingt ans, avec un taux d'amortissement annuel de 5 % applicable aux nouveaux investissements, aussi bien dans le neuf que dans l'existant. De plus, la déductibilité des intérêts d'emprunt, des petits travaux et des charges locatives est prévue sans limitation sur les revenus fonciers bruts. La taxation des plus-values est prévue avec reprise de l'amortissement. Enfin, le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est revalorisé à 40 000 €, ou à 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique.

INVESTISSEMENT LOCATIF ET DPE

D'autres mesures visent à instaurer un statut de propriétaire bailleur ou d'investisseur immobilier bénéficiant d'avantages fiscaux conditionnés par la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) favorable, à savoir une classe D au minimum. Ce statut implique également l'engagement de louer le bien immobilier pendant une durée minimale de neuf mois et de se conformer à l'encadrement des loyers.

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE ET DPE

- Un amendement supplémentaire propose d'intégrer au régime fiscal applicable aux investissements particuliers réalisés dans le secteur du logement locatif intermédiaire une option d'amortissement du prix de revient et de l'investissement sur une période de deux décennies, à raison de 5% par an.

ISF AVEC BONUS-MALUS CLIMATIQUE SELON DPE

De surcroît, l'amendement n°I-CF460 institue une imposition pour les ménages dont le patrimoine net excède un million d'euros, calculé sur la base du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

MAJORATION DE LA TAXE FONCIÈRE SELON DPE

L'amendement n°-CF1212 crée une majoration de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties si le redevable est propriétaire d'au moins 3 logements en location, sous conditions de revenus, et si le bien est classé D, E, F ou G au DPE

Le taux de majoration s'échelonne ainsi : DPE G : 20%
F: 15%, E : 10%, D : 5 %.

DISPOSITIF LOC'AVANTAGES 2026-2027

Le dispositif LOC'AVANTAGES serait prorogé jusqu'au 31 décembre 2027. Il serait alors transformé en crédit d'impôt au bénéfice des bailleurs les plus modestes. Ce dispositif serait également accessible aux propriétaires dont les revenus locatifs sont soumis au régime micro-foncier, ainsi qu'aux meublés loués à titre de résidence principale. Enfin, il serait appliqué au plafonnement majoré des niches fiscales à 18 000 euros.

AUDITS ÉNERGÉTIQUES ET TVA DE 5,5%

L'amendement n°-CF601 prévoit l'application d'un taux de TVA réduit de 5,5 % à l'ensemble des audits énergétiques, pour les biens immobiliers dont la construction est achevée depuis au moins deux années. Cette disposition impose la présentation de plusieurs scénarios de travaux pour l'obtention de ce taux réduit.

MAPRIMERÉNOV' , CEE, ECO-PTZ PRÉVENTION

Mme Le Feu propose deux amendements inspirés des travaux de la proposition de loi visant à assurer l'équilibre du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles. Le premier amendement, n°-CF1161, met en place l'éco-PTZ prévention. Le second amendement, n°-CF1157, conditionne l'octroi de MPR à des travaux de prévention des risques.

L'amendement n°-CF1337 oblige le Parlement à déterminer les niveaux minimal et maximal d'obligations d'économies d'énergie. L'amendement n°-CF378 (RN) crée une caisse d'amortissement de la dette écologique (CADE). Le groupe LFI supprime le plafonnement de l'Agence nationale de l'habitat.

Loi Carrez: caves, règlement de copropriété, EDD



LE SOUS-SOL DU LOCAL COMMERCIAL EST UNE « CAVE », DIT LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ. MÊME AMÉNAGÉ, IL EST INSALUBRE. FAUT-IL L'EXCLURE DU CALCUL DE LA SURFACE CARREZ ? CETTE PROBLÉMATIQUE RÉCURRENTÉ DÉJÀ TRAITÉE PAR LA COUR DE CASSATION RESTE SOURCE DE LITIGES.

TROIS MÉTRAGES CARREZ DU LOCAL COMMERCIAL

D'après le compromis de vente, le lot de copropriété se compose d'un local à usage commercial (réserve de 23 m² et sous-sol 24 m²). L'acte indique ce que sous-sol, considéré comme une cave dans le règlement de copropriété, comporte un palier, deux pièces et une salle d'eau.

Avant la vente d'un local commercial en copropriété, un diagnostiqueur fait état d'une surface privative de 26,41 m². Il exclut 22,20 m². Lors des précédentes ventes, le sous-sol n'avait pas été pris en compte non plus. Ensuite, les acquéreurs demandent un nouveau métrage par un géomètre expert: surface privative 22,35 m².

Les acquéreurs demandent le remboursement du prix des m² manquant, les vendeurs refusent. Un expert judiciaire conclut à 40,25 m², dont 22,30 m² en RDC et 17,95 m² en sous-sol.

SURFACES CARREZ SELON L'EXPERT JUDICIAIRE

Le tribunal ne remet pas en cause la validité du métrage réalisé par l'expert judiciaire. Les photographies présentées illustrent un sous-sol aménagé malgré son état de dégradation avancé et les problèmes de raccordement signalés par les demandeurs.

Il n'existe aucune justification légitime pour exclure les sous-sols du calcul des surfaces Carrez au motif qu'ils sont identifiés comme une cave dans le règlement de copropriété soumis à l'examen du tribunal. En effet, il est établi que la superficie des parties privatives à intégrer dans le mesurage Carrez correspond à celle du bien tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente, indépendamment du fait que cette transformation n'ait pas fait l'objet des autorisations d'urbanisme requises ou que le changement d'affectation n'ait pas été autorisé par la copropriété.

Bien que le diagnostiqueur ait commis des erreurs dans ses relevés, la justice rejette les demandes indemnitaires formulées par les acquéreurs. Ces derniers ont acquis le bien pour un montant de 185 070 €, basé sur une surface Carrez déclarée de 21,41 m². Or, la surface Carrez réelle s'avère être de 40,25 m². Le mesureur n'est donc pas condamné à verser une quelconque indemnisation (Tribunal judiciaire de Paris, RG n°22/09450, 1er octobre 2025).

COUR DE CASSATION ET ANALYSE JURIDIQUE DU LOT

Le 2 octobre 2013, la Cour de cassation a rendu une décision relative à cette question (pourvoi n°12-21.918). Elle a statué que la surface à prendre en compte pour l'application de l'article 46 de la loi Carrez est celle du local tel qu'il se présente matériellement au jour de la vente, indépendamment de sa désignation dans le règlement de copropriété et, notamment, du fait que ce dernier n'ait pas été modifié. D'autres décisions récentes confirment cette interprétation, notamment la Cour d'appel de Nancy (4 septembre 2023, n°22/00711) et la Cour d'appel d'Aix-en-Provence (24 juin 2025, n°21/04942).

Il convient de noter qu'il n'est pas toujours possible de se fonder sur l'état descriptif de division (Cass., 5 décembre 2024, n°23-16.359, CA de Montpellier, 16 mai 2024, n°20/01512). En effet, selon la Cour d'appel de Paris (RG n°19/11523 du 9 juin 2023), le diagnostiqueur n'est pas tenu de procéder à une analyse juridique du lot. Sa mission est exclusivement technique, indépendamment des documents qui lui sont remis.

REP: supprimer le RAAT pour les menuiseries ?



UN DÉPUTÉ A RÉCEMMENT PROPOSÉ LA SUPPRESSION DU REPÉRAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX (RAAT) POUR LES MENUISERIES. LA REP AURAIT CRÉÉ DES CONDITIONS TROP CONTRAIGNANTES. À L'HEURE DE LA REFONDATION DE LA REP PMCB, SA DEMANDE PEUT-ELLE ABOUTIR ?

REP, REPÉRAGE AMIANTE ET MENUISERIES

Monsieur le Député Sébastien Humbert, dans sa question n°9924, a interrogé Madame la Ministre de la Transition Écologique afin de faire remonter les préoccupations des entreprises de menuiserie. Auparavant, les organismes professionnels de collecte des déchets étaient habilités à accepter les dépôts de menuiseries sans Référentiel d'Activités, d'Assurances et de Techniques (RAAT) préalable. L'instauration de la Responsabilité Élargie du Producteur (REP) impose par les entreprises de menuiserie, dans le cadre d'une opération lourde, coûteuse et complexe. Pour justifier la suppression de cette mesure, Monsieur le Député avance les arguments suivants :

- Un carnet de commandes limité pour les entreprises de menuiserie.
- Un contexte économique difficile.
- La répercussion de cette charge sur la facture finale du client.
- Une insuffisance d'information des artisans.
- Un risque sanitaire jugé « extrêmement faible ».
- L'urgence de simplifier les démarches administratives.

POURQUOI CE RAAT DES MENUISERIES ?

Les trois objectifs principaux sont d'une clarté évidente :

- Prévenir l'intégration des menuiseries amiantées dans les filières de recyclage et de valorisation des déchets du bâtiment.
- Garantir la sécurité de l'ensemble des acteurs concernés.
- Lutter efficacement contre les dépôts sauvages.

Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans la philosophie de la loi AGEC. Néanmoins, l'obligation de RAAT (Récupération et Asphalage des Amianteuses et Toxiques) dans les immeubles bâtis est antérieure à cette législation. Elle incombe au maître d'ouvrage lorsque le permis de construire l'exige.

GESTION DES DÉCHETS : MENUISERIES AMIANTÉES

Suite à des alertes de sites de traitement concernant la présence d'amiante dans des menuiseries vitrées, l'OCA Bâtiment a mis en place de nouvelles consignes, « temporairement ». C'est à ce moment-là que les problèmes ont commencé. Désormais, les déchetteries n'acceptent que des menuiseries fabriquées après 1997. Les distributeurs et déchetteries professionnelles exigent une auto-attestation d'absence d'amiante pour les menuiseries antérieures à 1997. En l'absence de cette attestation, les apporteurs doivent se rendre dans une installation agréée. Malgré cela, les artisans continuent de payer une éco-contribution et des frais s'ils ne peuvent pas déposer leurs menuiseries. De plus, les collectivités exigent une solution financière. Elles estiment que si une vérification d'amiante est nécessaire au dépôt, les éco-organismes devraient proposer un protocole et prendre en charge les coûts associés. Cette contribution, parmi d'autres, souligne la nécessité d'un moratoire de la REP jusqu'en janvier 2027, comme le préconise le projet d'arrêté.

LE RAAT EST-IL VRAIMENT LE PROBLÈME ?

Le problème principal réside dans la présence d'amiante dans les menuiseries amenées aux déchetteries, alors qu'elle n'y a pas sa place, ce qui justifie cette obligation. Si la présence d'amiante était « insignifiante » dans les menuiseries antérieures à 1997, nous ne serions pas confrontés à cette situation. L'urgence semble donc plutôt être de trouver une solution financièrement équilibrée pour tous les acteurs concernés. Ce dossier sera abordé dans les prochaines semaines, dans le cadre de la refonte de la REP PMCB.

DPE et audits dans l'habitat collectif



NOUS RECEVONS BEAUCOUP DE QUESTIONS SUR LES DPE ET AUDITS ÉNERGÉTIQUES. SOUVENT, TOUT PART D'UN DÉSACCORD ENTRE LE DIAGNOSTIQUEUR, SES CONFRÈRES, LE NOTAIRE VOIRE LE DONNEUR D'ORDRE, CAR ILS COMPRENNENT DIFFÉREMMENT LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES.

BÂTIMENT COLLECTIF, DPE ET AUDIT

L'article 2 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour les bâtiments d'habitation établit une distinction entre les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles. Un bâtiment d'habitation collectif est défini, conformément à l'article L.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), comme tout bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés. En revanche, une maison individuelle est définie comme un bâtiment à usage d'habitation qui n'entre pas dans la catégorie des bâtiments d'habitation collectifs.

L'article 1 de l'arrêté du 4 mai 2022 autorise les diagnostiqueurs à réaliser l'audit énergétique dans les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation comprenant un seul logement. Il est important de noter qu'une certification DPE sans mention permet de réaliser le DPE d'un immeuble de deux logements distincts, mais ne permet pas de réaliser son audit énergétique. De même, une certification DPE sans mention permet de réaliser le DPE d'un bâtiment d'habitation collectif, mais ne permet pas de réaliser son audit énergétique.

AUDITS À L'APPARTEMENT EXIGÉS PAR LE NOTAIRE

Dans le cadre d'une vente, les notaires peuvent demander l'audit d'un appartement dans les cas suivants :

- Vente de parties à usage d'habitation comprenant des logements classés E, F ou G, situées dans un bâtiment mixte.
- Vente de parties de bâtiments à usage d'habitation en vue d'une mise en copropriété, sans DPE de l'immeuble.

ANALYSE JURIDIQUE: DPE COLLECTIF ET AUDIT

En dehors des transactions immobilières, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif est obligatoire pour les immeubles d'habitation collectifs dont le Permis de Construire a été déposé avant

l'année 2013. Seule la méthodologie de calcul diffère. Dans les immeubles mixtes, il est nécessaire de réaliser un DPE pour la partie habitation et un autre pour la partie tertiaire. En dehors de ces cas, le seul DPE relatif à l'immeuble est transmis lors de sa vente.

Le notaire peut solliciter les DPE de l'ensemble des appartements de l'immeuble collectif, mais un seul DPE de référence est établi, celui réalisé à l'échelle de l'immeuble.

L'audit énergétique porte sur l'intégralité de la partie à usage d'habitation. Toutefois, un immeuble mixte classé E peut nécessiter un audit pour la partie habitation.

En cas de mise en copropriété, un audit est requis pour le premier lot vendu classé E, F ou G. En effet, la vente des lots entraînera une modification du statut de l'immeuble. Or, il est impossible de prédire quel lot sera vendu en premier. La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage (DHUP) et l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) recommandent de procéder à l'audit dès qu'un lot est classé E, F ou G, mais à l'échelle de l'immeuble.

DIAGNOSTIQUEUR AUDITEUR : PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La certification DPE sans mention et audit énergétique permet la réalisation des prestations suivantes :

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour logements individuels.
- DPE pour bâtiments d'habitation comportant un maximum de deux logements distincts, partiellement ou totalement superposés.
- DPE pour locaux tertiaires situés en pied d'immeuble d'habitation.
- Audit énergétique à l'échelle d'un logement, qu'il soit en monopropriété ou en copropriété.

La certification DPE avec mention et audit énergétique autorise la réalisation des prestations suivantes :

- DPE pour logements individuels ou pour deux logements, qu'ils soient superposés ou non.
- DPE pour bâtiments collectifs d'habitation.
- DPE pour locaux tertiaires situés en pied d'immeuble d'habitation.
- DPE pour tout local ou bâtiment tertiaire.
- Audit énergétique à l'échelle d'un seul logement (monopropriété ou copropriété).

Cour de cassation : termites, Champignons et indemnisation



UN DIAGNOSTIQUEUR OMET DE MENTIONNER PRÉSENCE DE CHAMPIGNONS LIGNIVORES DANS SON DIAGNOSTIC TERMITES. L'ACQUÉREUR DOIT ENGAGER DES TRAVAUX : RÉPARATION INTÉGRALE OU INDEMNISATION AU TITRE DE LA PERTE DE CHANCE ? LA COUR DE CASSATION RÉPOND.

DIAGNOSTIC TERMITES, ORIGINE DU LITIGE

M. L. et Mme F., acquéreurs d'une maison d'habitation, ont découvert la présence de champignons lignivores dans une charpente. Le diagnostiqueur avait initialement établi un diagnostic termites, indiquant l'absence de termites. Le rapport mentionnait uniquement la présence de traces de capricornes et de vrillettes à divers endroits du logement.

L'expert, après examen, a abouti aux mêmes conclusions, mais a également constaté la présence de champignons lignivores, non mentionnée dans le rapport initial. Il a précisé que les bois de la charpente étaient visibles depuis les combles et que la panne la plus endommagée se situait à une hauteur accessible par le diagnostiqueur muni d'une échelle standard. En conclusion, l'opérateur de diagnostic a commis une faute.

JUGEMENTS: RÉPARATION DES PRÉJUDICES SUBIS

L'action engagée par les acquéreurs ne repose pas sur la garantie des vices cachés, mais s'inscrit dans le cadre de la responsabilité civile extracontractuelle du diagnostiqueur. Le premier juge a estimé que le diagnostiqueur avait causé aux acquéreurs une perte de chance d'avoir engagé des travaux de rénovation plus précocement. Par jugement rendu le 7 décembre 2020, il a condamné l'assureur à verser la somme de 5 613,91 €, représentant 10 % du montant total du préjudice subi.

Les acheteurs contestent le jugement, invoquant notamment le préjudice de jouissance et les mesures conservatoires. Le 8 juin 2023, la cour d'appel de Montpellier condamne l'assureur de responsabilité civile professionnelle à verser 1 257,82 €, soit 20 % du montant total du préjudice global, en réparation de la perte de chance. Cependant, L. et F. estiment que le diagnostiqueur est tenu de réparer l'ensemble des préjudices découlant d'un diagnostic erroné.

LES TARIFS DE LICIEL ET D'OBBC NE SONT PAS LES MÊMES. VA-T-IL Y AVOIR UNE HARMONISATION ?

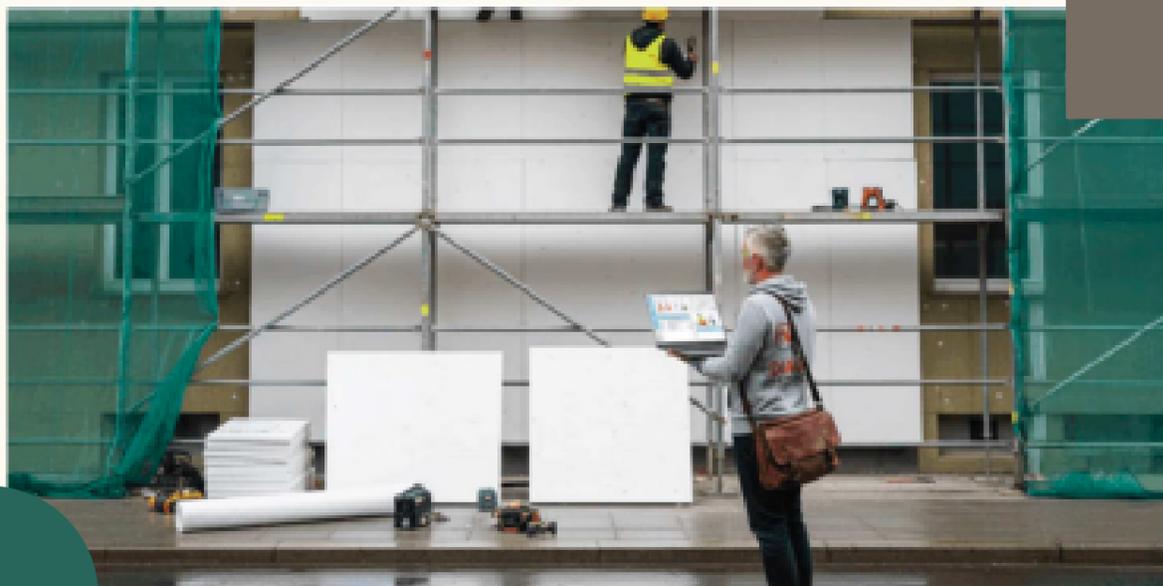
Les acquéreurs ont formé un pourvoi en cassation. Ils soutenaient que la cour d'appel avait « violé l'article 1240 du Code civil, ainsi que l'article L.271-4, 3° du Code de la construction et de l'habitation dans sa version applicable au litige et le principe de la réparation intégrale du préjudice ». Dans son arrêt du 25 septembre 2025, la Cour de cassation a notamment statué :

« Le diagnostic relatif à la présence de champignons lignivores n'étant pas obligatoire, et l'information, à l'occasion du diagnostic termites, relative à la découverte d'autres agents de dégradation du bois ayant pour finalité d'alerter l'acquéreur et de lui permettre de faire dresser un état parasitaire plus complet, les préjudices résultant du défaut de signalement de ces autres agents ne s'analysent qu'en une perte de chance. »

Par conséquent, le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé. En définitive, la Cour a rejeté le pourvoi et condamné les acquéreurs aux dépens.

Cour de cassation, pourvoi n°23-21.683, arrêt n°469 FS, 25 septembre 2025.

DPE au renouvellement du bail et rénovation importante



LE PROJET DE LOI DADUE OBLIGE LE BAILLEUR À FOURNIR UN DPE AU RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE LOCATION, ET CRÉE UNE NOUVELLE DÉFINITION DE LA RÉNOVATION IMPORTANTE D'UN BÂTIMENT INTÉGRÉE DANS L'ARTICLE L.111-1 DU CCH, AVEC UN DPE OBLIGATOIRE APRÈS TRAVAUX.

PROJET DE LOI DADDUE ET DPEB

Le projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'UE est actuellement en cours d'examen par le Conseil d'État. En attendant, le média Contexte l'a publié. Un article, consacré à la performance énergétique des bâtiments, intègre plusieurs mesures de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) / directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) dans la réglementation.

DPE AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Actuellement, le bailleur est tenu d'annexer le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) au contrat de location. Toutefois, le locataire peut exiger la communication du DPE lors de la reconduction tacite du bail. Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat Résilience, plusieurs parlementaires ont interpellé le gouvernement sur cette problématique.

Par exemple, dans sa question écrite n°9946 du 30 septembre 2025, le député Aurélien Saintoul a relevé un manque d'accès des locataires au DPE. Il a notamment souligné que « les demandes de transmission du DPE adressées aux bailleurs se heurtent fréquemment à des refus ou à des absences de réponse ». Or, ce diagnostic est déterminant pour l'ajustement du loyer, l'obligation de rénovation, entre autres.

L'article 56 du projet de loi DADUE modifie partiellement la situation en amendant l'article L.126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation. Désormais, « en cas de location de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L.126-26 est joint au contrat de location lors de sa conclusion ou de son renouvellement ».

DÉFINITION DE LA RÉNOVATION IMPORTANTE

La Direction générale de l'Énergie et du Climat (DGEC) fait fréquemment référence au concept de « rénovation importante ». Cette notion est définie dans la réglementation, notamment à l'article L.111-34 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), abrogé le 1er juillet 2021.

Selon cet article, « une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ». Le projet de loi reprend et enrichit cette définition en l'intégrant à l'article L.111-1 du CCH, par la création d'un 17° ter, tel que présenté ci-dessous.

« Rénovation importante : la rénovation d'un bâtiment est considérée comme importante lorsque le coût des travaux relatifs à l'enveloppe ou aux systèmes techniques du bâtiment représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors valeur du terrain sur lequel il est implanté. » Un arrêté du ministre en charge du Logement précise les modalités de calcul de cette valeur.

Actuellement, le maître d'ouvrage doit faire établir un DPE lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment. Le projet de loi modifie l'article L.126-27 du CCH. Il impose également un DPE à l'issue d'une rénovation importante d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, qui devra être remis au propriétaire au plus tard à la réception des travaux.

AUTRES DISPOSITIONS DE LA FUTURE LOI DADUE

Ce projet de loi définit les responsabilités des propriétaires de bâtiments équipés de parkings afin de promouvoir les mobilités propres et douces. Il révisé les objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments ou parties de bâtiments non résidentiels. De plus, il établit de nouvelles exigences minimales de performance énergétique pour les bâtiments tertiaires existants.

