

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

MARS - 2026

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

Surface Carrez erronée, responsabilité partagée



DEUX CERTIFICATS CONTRADICTOIRES ÉMIS LE MÊME JOUR ONT INDUIT UNE ERREUR DE SURFACE DANS LE COMPROMIS. LE TRIBUNAL RETIENDE UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE À 50 % ENTRE LE DIAGNOSTIQUEUR ET L'AGENT IMMOBILIER POUR PERTE DE CHANCE.

SURFACE CARREZ : FAITS ET LITIGE

Monsieur et Madame K. sont propriétaires indivis de plusieurs biens immobiliers. Leur patrimoine comprend une cave en sous-sol (lot n°1) ainsi qu'une boutique et une arrière-boutique au rez-de-chaussée (lot n°17), bénéficiant d'un droit d'usage du WC de la cour. Ils ont confié le mandat exclusif de vente du lot n°17 à l'agence S. Ce local était alors contigu à un autre situé dans l'immeuble mitoyen. Les époux K. ont vendu l'ensemble à la société G., professionnelle de l'immobilier. Le compromis de vente du 6 mai 2022 mentionnait une superficie Carrez de 61,20 m² et une entrée de 14,60 m² hors Carrez. Les 17 et 19 mai 2022, les parties ont signé un avenant annexant un certificat de mesurage de 75,80 m² pour le lot 17. Le même diagnostiqueur, Monsieur C., a établi les deux documents. Après la vente, l'acquéreur a fait réaliser un nouveau métrage par un géomètre-expert qui a conclu à une surface de 62,70 m². La société G. a assigné les vendeurs devant le tribunal de Paris pour obtenir leur condamnation solidaire. Les époux K. ont alors assigné en intervention forcée l'agence immobilière, le diagnostiqueur et leurs assureurs.

SUR LA FAUTE DU DIAGNOSTIQUEUR

La société C. et son assureur contestent toute faute, imputant l'erreur à l'agence immobilière qui a demandé la correction d'un certificat. Ils soutiennent que le technicien n'a mesuré que le bien tel qu'il se présente matériellement. Le tribunal rejette cet argument : le diagnostiqueur a manqué à son obligation de délivrer un mesurage fiable. Il lui incombait de réclamer les plans de copropriété pour définir précisément les limites du lot n°17 avant toute intervention.

SUR LES MANQUEMENTS DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE

Les vendeurs reprochent à l'agence S. d'avoir omis la cave dans le mandat et d'avoir publié une annonce de 70 m² alors que le certificat initial indiquait 61,2 m². Ils critiquent également son manque de conseil sur les risques liés au mesurage et sa négligence face à l'écart entre les deux documents. Le tribunal a confirmé le manquement de l'agence, qui n'a pas vérifié la composition du lot à partir des plans. Cependant, faute de préjudice distinct de la perte de chance, il a rejeté la demande de remboursement de la commission.

PARTAGE DE RESPONSABILITÉS

Le tribunal a conclu que la société C. et son assureur étaient principalement responsables du préjudice subi par les consorts K. en raison de leurs négligences respectives. L'agence immobilière n'ayant pas transmis les titres de propriété et ayant exigé la modification du certificat, tandis que l'agence S. avait la responsabilité de vérifier la contenance des lots mesurés par le diagnostiqueur. Compte tenu de la gravité des fautes contractuelles, le tribunal a estimé que chacune des parties avait contribué de manière équivalente au préjudice de perte de chance des consorts K. et a donc fixé le partage de responsabilité à 50 % chacune.

CONDAMNATIONS PRONONCÉES

Les consorts K. verseront à la société G. la somme de 101 472,30 € (réduction du prix de vente du lot n°17) et 3 000 € (article 700 du code de procédure civile). Les assureurs respectifs du diagnostiqueur et de l'agence immobilière indemniseront les vendeurs K. à hauteur de 9 640 € pour le préjudice subi du fait de la perte de chance et de 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, chacun à hauteur de 50 %.

Bureau GDA : « L'arrêté amiante environnemental est imminent »



RETROUVAILLES AVEC LES FONDATEURS DE BUREAU, GDA POUR FAIRE LE POINT SUR L'AMIANTE ENVIRONNEMENTAL. L'ARRÊTÉ DE REPÉRAGE SERAIT IMMINENT. BRICE SEVIN ET VINCENT PERIN ONT AUSSI ABORDÉ; L'ACTUALITÉ EUROPÉENNE ET LE SABLE DES JOUETS.

L'ARRÊTÉ RAAT AMIANTE ENVIRONNEMENTAL AVANT TRAVAUX EST ATTENDU DEPUIS LONGTEMPS...?

L'arrêté RAAT amiante environnemental a subi un retard en raison de débats coûteux sur le repérage dans les ouvrages de génie civil. Ce blocage est désormais levé. Le texte, déjà rédigé et en consultation ministérielle, devrait être publié prochainement. Les donneurs d'ordre sont invités à anticiper cette sortie imminente pour leurs futurs marchés.

AU FAIT, J'AI ENTENDU DIRE QUE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE L'ARRÊTÉ DU 4 JUIN 2024, PRÉVUE AU 1ER JUILLET 2026, PEUT ÊTRE REPORTÉE ?

Le manque d'opérateurs formés et la complexité du tutorat pourraient retarder la mise en œuvre. De plus, l'État devra former les formateurs via le BRGM, une contrainte supplémentaire que les autorités s'efforcent d'anticiper pour éviter les erreurs du passé.

MALGRÉ TOUT, LE RISQUE AMIANTE ENVIRONNEMENTAL EST-IL MIEUX INTÉGRÉ PAR LES DONNEURS D'ORDRE ?

L'amiante environnemental se répand sur tout le territoire, principalement en raison de chantiers coûteux. Même sans arrêté préfectoral, l'évaluation des risques est obligatoire pour éviter des dépassements budgétaires importants liés à la "sous-section 4". Les carrières de granulats font également l'objet d'une surveillance accrue afin de prévenir la pollution des enrobés. Pour les donneurs d'ordre, la seule solution fiable face aux inspections du travail reste l'application stricte de la norme NF P94-001.

QUEL EST LE PRINCIPAL LEVIER D'APPLICATION DE LA NORME POUR LE DONNEUR D'ORDRE

Sous la pression des assureurs et grâce à l'expertise des tribunaux, le respect des normes est désormais impératif. Les donneurs d'ordre, de plus en plus compétents, généralisent l'application de la norme NF P94-001 dans leurs

appels d'offres, sensibilisant ainsi une grande partie du territoire national.

COMMENT SE SITUE LA FRANCE, PAR RAPPORT À D'AUTRES PAYS, DANS CE DOMAINE ?

Fort de l'expérience acquise en Nouvelle-Calédonie, la France s'impose comme le modèle européen en matière de repérage amiante. Malgré l'absence de seuils réglementaires, parfois complexe à appréhender, sa rigueur analytique et normative est désormais reconnue par l'UE dans ses nouvelles lignes directrices sur l'amiante environnemental.

RÉCEMMENT, L'AMIANTE ENVIRONNEMENTAL A ÉTÉ ÉVOQUÉ COMME SOURCE DE LA PRÉSENCE D'AMIANTE DANS LE SABLE DE JOUETS. QUEL EST VOTRE REGARD DE GÉOLOGUES ?

L'amiante naturel est tout aussi toxique que sa forme industrielle, bien que ce risque soit souvent méconnu. L'absence de traçabilité minéralogique rend difficile la localisation précise de la contamination dans des produits tels que les jouets ou le sable.

Altitude dans le DPE, un critère bientôt révisé ?



LA MISSION D'INFORMATION LOI LITTORAL ET MONTAGNE EXAMINERA LES CRITÈRES DU DPE, CIBLANT L'IMPACT DE L'ALTITUDE. L'OBJECTIF EST DE CORRIGER LES ÉCARTS DE CLASSEMENT ENTRE LOGEMENTS IDENTIQUES ET D'ADAPTER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES LOCALES.

MI LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE

Le 3 février 2026, le groupe Union Centriste (UC) a mis en place une mission d'information intitulée « Loi littoral, loi Montagne : 40 ans après ». Cette mission a pour objectif d'évaluer l'application concrète des lois « montagne » et « littoral » sur les territoires, et de la confronter au principe de différenciation tel que consacré par la loi 3DS (différenciation, décentralisation et déconcentration). La mission d'information présentera ses conclusions au plus tard début juillet 2026. D'ici là, elle prévoit d'auditionner divers acteurs concernés, notamment des collectivités territoriales, des opérateurs de l'État et des juristes. Récemment, Mme Marie-Noëlle Battistel, présidente de la commission permanente du Conseil national de la montagne et députée de l'Isère, a été auditionnée par la mission.

PROBLÈME DE CRITÉRISATION DES DPE

Mme Battistel a abordé la question de la « critérisation des DPE », un problème qui concerne également les zones côtières. Elle suggère d'adapter les évaluations en fonction de l'altitude, notamment via les paliers de 400 et 800 mètres, mais aussi en tenant compte du mode de chauffage et des spécificités du patrimoine local. L'élue souhaite ainsi instaurer des cadres réglementaires distincts mais cohérents selon les territoires. Cette adaptation est considérée comme essentielle en montagne, où l'importance des investissements nécessaires à la rénovation thermique relance un débat déjà entamé l'an dernier par les élus locaux.

ALTITUDE ET ALGORITHME

Les diagnostiqueurs intervenant en moyenne montagne sont depuis longtemps conscients des particularités liées à l'altitude. Ce seul facteur peut entraîner l'obligation d'un audit énergétique préalable à la vente ou d'une rénovation afin de satisfaire aux exigences relatives à la décence énergétique. Il est ainsi envisageable qu'un même logement puisse se voir attribuer une classe énergétique E ou F en raison d'un écart d'altitude de seulement 100 mètres. La commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique avait déjà relevé cette anomalie en 2023, la mentionnant à plusieurs reprises dans son rapport. « Le DPE actuel défavorise fortement les logements situés

au-dessus de 800 mètres d'altitude, avec un effet de seuil significatif. [...] Certains effets de seuils sont également particulièrement pénalisants, notamment celui relatif à l'altitude du logement. »

DPE ET RÉNOVATION EN MONTAGNE

Cependant, ce problème semble prendre de l'ampleur à l'approche des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2030. La Mia a décidé d'intégrer ce sujet à ses travaux. Elle a souligné qu'il était inacceptable qu'un même logement, en fonction de son emplacement et de son altitude, puisse devenir inlouable demain alors qu'un autre pourrait le rester pendant de nombreuses années. Elle estime qu'il existe un véritable enjeu dans nos montagnes si l'on souhaite maintenir une population permanente.

Drone et diagnostic immobilier: un regard technique sur le bâti



OUTIL DE PRÉCISION, LE DRONE PEUT ÊTRE INTÉGRÉ AU MÉTIER DE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER. RENCONTRE AVEC JULIE FORTUNAT, DIAGNOSTIQUEUSE ET TÉLÉPILOTE DE DRONE À SÈTE, DANS L'HÉRAULT.

VOUS AVEZ CHOISI LE MÉTIER DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER EN 2025. UN PETIT MOT SUR VOTRE PARCOURS ?

Issue d'une formation technique rigoureuse, j'ai débuté comme mécanicienne sur le porte-avions Charles-de-Gaulle avant dévoluer dans le bâtiment. Diplômée en économie de la construction et chargée d'affaires BTP, j'ai exercé à La Réunion puis à Toulon. Le diagnostic immobilier prolonge naturellement ce parcours marqué par la technique et le respect des normes.

VOUS ÊTES ÉGALEMENT TÉLÉPILOTE DE DRONE. D'OÙ VIENT CETTE MOTIVATION

En 2023, l'achat d'un drone de loisir m'a révélé le potentiel de cet outil pour le bâtiment. Inspection, thermographie ou photogrammétrie : ces usages aériens répondent désormais à des besoins techniques concrets rencontrés sur le terrain.

CONCRÈTEMENT, COMMENT UTILISEZ-VOUS LE DRONE DANS VOS MISSIONS ?

Bien que non réglementé dans le diagnostic immobilier, le drone est un outil précieux pour l'inspection et la compréhension du bâti. Il permet de réaliser des examens de toitures, des modélisations 3D précises et de conserver des preuves visuelles datées, assurant ainsi une meilleure traçabilité en cas de litige. J'utilise également ces relevés pour illustrer et justifier les Plans Pluriannuels de Travaux (PPT) lors des assemblées générales. Cependant, les conclusions réglementaires restent strictement fondées sur les textes officiels en vigueur.

CES INSPECTIONS SONT-ELLES RÉELLEMENT DEMANDÉES PAR LES CLIENTS ?

Ce marché émerge fortement pour l'achat de villas, surtout dans le sud de la France. Face aux investissements élevés, les acquéreurs exigent de vérifier l'état des toitures et zones inaccessibles. Parallèlement, les vendeurs se protègent des litiges post-vente en conservant des modélisations ou images datées du bien.

EN QUOI LE DRONE PEUT-IL RASSURER UN ACHETEUR IMMOBILIER ?

Le drone permet de visualiser des zones invisibles lors d'une visite classique équipé d'une caméra infrarouge, le drone révèle les déperditions thermiques de l'enveloppe. Il permet aussi de mesurer les surfaces inaccessibles sans échafaudage, facilitant l'estimation des travaux grâce à une vision objective et documentée du bien.

LE DRONE EST-IL RÉELLEMENT RENTABLE ÉCONOMIQUEMENT ?

L'investissement en drone (matériel, formation, réglementation) est encore récent pour en mesurer la rentabilité. Il devient toutefois pertinent en remplaçant les accès lourds et en sécurisant les inspections, apportant ainsi une réelle valeur ajoutée aux clients.

LE DRONE FAIT-IL ÉVOLUER LE MÉTIER DE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER ?

L'évolution du métier via le drone doit préserver l'indépendance du diagnostiqueur : il constate sans prescrire. Cet outil sécurise les transactions en documentant l'état réel du bien. Pour un acheteur s'endettant sur vingt ans, cette transparence est essentielle à l'investissement d'une vie.

MaPrimeRénov', rendez-vous obligatoire avant dépôt du dossier



POUR CONTRER LES FRAUDES, LE MINISTRE DU LOGEMENT IMPOSE DÉSORMAIS UN RENDEZ-VOUS AVEC UN CONSEILLER FRANCE RENOV' POUR TOUTE RÉNOVATION D'AMPLEUR. DÉJÀ TESTÉE LOCALEMENT, CETTE MESURE DEVIENT OBLIGATOIRE POUR OBTENIR LES AIDES DE L'ANAH.

S'INSPIRER DE L'INDRE OU DES LANDES ?

Dès le 21 août 2025, avant la réouverture du guichet de dépôt des dossiers MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur, le préfet de l'Indre avait pris un arrêté anti-fraude inédit en France. Il obligeait les habitants à prendre rendez-vous avec un conseiller France Renov', préalablement au dépôt du dossier, pour bénéficier des aides :

- MaPrimeRénov' Parcours Accompagné
- MaPrimeAdapt'
- Ma Prime Logement Décent
- MaPrimeRénov' Copropriété

Puis, en octobre 2025, le préfet des Landes a aussi voulu renforcer la lutte contre les fraudes aux aides publiques à la rénovation. Toutefois, l'arrêté préfectoral qu'il a signé s'applique uniquement aux Landais qui sollicitent l'aide MaPrimeRénov' Parcours Accompagné. Il les oblige à passer par un Espace Conseil France Rénov' avant le dépôt du dossier.

CONSEILLER AVANT RÉNOVATION D'AMPLEUR

Vincent Jeanbrun était en déplacement dans les Yvelines lorsqu'il a annoncé l'évolution du dispositif MaPrimeRénov' à la réouverture du guichet. Selon le communiqué de presse, « pour les projets de rénovation d'ampleur, un rendez-vous personnalisé avec un conseiller France Rénov' sera désormais obligatoire avant le dépôt de demande d'aide MaPrimeRénov', afin de sécuriser les parcours et de garantir la qualité des rénovations financées ».

Il s'agit donc d'appliquer, sur le territoire national, le dispositif anti-fraude mis en place dans le département des Landes.

L'Agence nationale de l'habitat l'a récemment confirmé en publiant, sur LinkedIn, un panorama des aides de l'Anah daté de février 2026. Ce rendez-vous pourra avoir lieu dans une agence France Rénov' ou en visio. Le cabinet du ministre a également évoqué la possibilité d'un rendez-vous téléphonique après envoi des pièces administrative par mail.

Le DPE intègre la flexibilité énergétique du bâtiment



LE DPE INTÉGRERA LA CAPACITÉ DES BÂTIMENTS À ADAPTER LEUR CONSOMMATION D'ÉNERGIE SELON DES SIGNAUX EXTERNES. CET AMENDEMENT, ADOPTÉ SUITE À LA DIRECTIVE EUROPÉENNE (DPEB), OFFICIALE UNE MESURE QUE NOUS ANNONÇONS DÉJÀ EN JANVIER 2025.

MODIFICATION DE L'ARTICLE L.126-26 DU CCH

En fin de semaine dernière, la commission des affaires économiques du Sénat a adopté un amendement déposé par plusieurs sénateurs et sénatrices du groupe RDSE (Rassemblement démocratique et social européen)*. Il modifie l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation. Précisément, il complète l'alinéa par ces mots : « ainsi qu'une information sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à réagir à des signaux externes et à adapter la consommation d'énergie ». En fait, la DPEB prévoit que les DPE comportent une réponse en oui ou non à la question de savoir si le bâtiment a la capacité de réagir à des signaux externes et d'adapter sa consommation d'énergie (Directive VE 2024/1275 du 24 avril 2024, p. 59). D'ailleurs, c'est aussi l'un des éléments pris en compte pour la définition d'un bâtiment à émissions nulles. Or ce renseignement est actuellement absent des modèles de rapport du DPE.

DÉVELOPPER LA FLEXIBILITÉ ÉLECTRIQUE DU LOGEMENT

L'intégration de cette information vise à favoriser le développement de la flexibilité électrique du logement. Elle doit permettre à l'occupant d'utiliser des offres de flexibilité électrique, même lorsqu'il ne possède aucune connaissance technique. Les signaux externes incluent, en particulier, les incitations tarifaires. L'utilisateur peut ainsi faire des économies d'énergie et réduire ses factures, sans perdre en confort. Indépendamment de la directive européenne précitée, le développement de la flexibilité du parc résidentiel, ainsi que du parc tertiaire, fait partie des objectifs du projet de programmation pluriannuelle de l'énergie. Cette disposition devrait donc être conservée lors de l'examen en séance publique du projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, etc.

FLEXIBILITÉ DU SYSTÈME ÉLECTRIQUE ET APPELS D'OFFRES

D'ailleurs, le Sénat a adopté un autre amendement dans le domaine de la flexibilité du système électrique. Proposé par le rapporteur de fond Daniel Gremillet, il précise les règles lors d'appels d'offres pour des flexibilités décarbonées. La Commission de régulation de l'énergie (CRE) émettra notamment un avis dans le cadre de la procédure d'appel d'offres relatives au stockage d'électricité (article L.352-1-1 du code de l'énergie).**

- Amendement n°com-29 rect. ter à l'article 45 du projet de loi DDADUE.
- * Amendement n°com-12 à l'article 36 du projet de loi DDADUE.

