NESS DIAGNOSTIC • COLLECTION PROFESSIONNELLE

DPE & AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Le guide pratique à l'usage des notaires

Transactions • Successions • Obligations
Rénovation • Risques & cas pratiques



NATHAN BERDAH

Édition professionnelle • Octobre 2026

LE GUIDE EN UN COUP D'ŒIL

Comprendre. Anticiper. Sécuriser.

Un guide conçu pour les études notariales : identifier les obligations documentaires, comprendre le périmètre d'un DPE et interpréter les conclusions d'un audit énergétique.

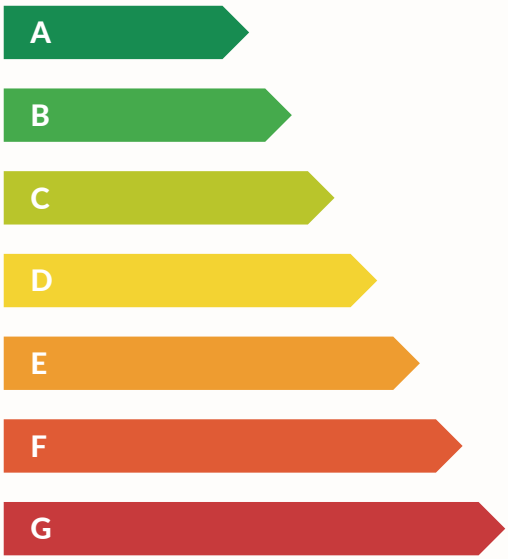
TABLE DES MATIÈRES

01	Les bases du DPE et sa validité	3–4
02	Mise à jour de l'étiquette électrique	5
03	Quand le DPE est-il exempté ?	6
04	Surface de référence, Carrez et surface habitable	7–8
05	Audit : objet, calendrier et biens concernés	9–11
06	Successions, indivisions et cas complexes	12–13
07	Façades, environnement et autorisations	14
08	Scénarios et six postes de rénovation	15–16
09	Bâti ancien et caractéristiques techniques	17–18
10	Dérogations et classes cibles	19
11	Pathologies : observer sans surinterpréter	20–21
12	Confort d'été : comprendre l'indicateur	22–23
13	Responsabilités et fiche notariale	24–25
14	Contacter Ness Diagnostic	

01 — LES FONDAMENTAUX

Le DPE : l'état du bâtiment

Le diagnostic de performance énergétique évalue de façon conventionnelle la consommation d'énergie primaire d'un logement et ses émissions de gaz à effet de serre. Les deux indicateurs déterminent une étiquette de A à G : c'est le classement le plus défavorable qui est retenu.



Deux indicateurs distincts

Énergie primaire : kWhEP/m²/an

Gaz à effet de serre : $kgCO_2e/m^2/an$

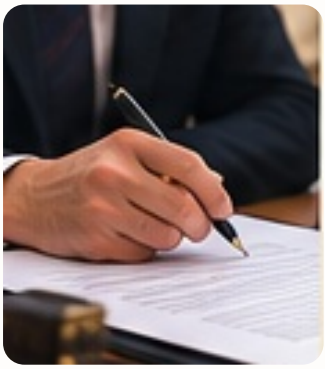
Le DPE compare les bâtiments selon une méthode harmonisée, et non à partir des seules factures.

> À distinguer. Une classe énergétique décrit une performance calculée. Elle ne constitue ni un contrôle de structure, ni une estimation des travaux réellement nécessaires.

Pour le dossier de vente : vérifier le périmètre du diagnostic, la date, le numéro ADEME et la classe retenue. Le DPE est joint au dossier de diagnostic technique lorsque la réglementation le requiert.

02 — VALIDITÉ ET CONTRÔLES

Vérifier le DPE sans se tromper



Durée de validité
Les DPE réalisés depuis le 1er juillet 2021 sont, en principe, valables 10 ans. Les diagnostics établis entre janvier 2018 et juin 2021 ont cessé d'être valables au 1er janvier 2025.

Contrôle essentiel. Un DPE sans numéro d'identification ADEME n'est pas valable. Une adresse ou un périmètre manifestement incohérent doit être clarifié.

2026 → 2027 : DEUX ÉVOLUTIONS DU CALCUL

2026	Au 1er janvier 2027
Coefficient électrique	Coefficient électrique prévu
1,9	1,7

Les DPE toujours valables peuvent, dans les conditions officielles, bénéficier d'une attestation ADEME actualisant l'étiquette sans nouvelle visite. Attention : une mise à jour de l'étiquette ne modifie pas les données techniques relevées lors du diagnostic initial.

Réflexe : distinguer la validité juridique du document, son adéquation au bien vendu et l'existence d'une attestation officielle mise à jour.

BON À SAVOIR — ÉLECTRICITÉ

Un DPE peut changer sans travaux.

Un DPE antérieurement classé E peut, dans certains cas, devenir D grâce au nouveau facteur de conversion de l'électricité.

AVANT 2026	EN 2026	DÈS 2027
2,3	**1,9**	**1,7**
Ancien coefficient	Règle actuelle	Évolution programmée

La marche à suivre avant la mise en vente

- 1. Vérifier que le DPE initial est encore valable et retrouver son numéro ADEME.
- 2. Vérifier l'attestation officielle de nouvelle étiquette sur l'Observatoire DPE-Audit (mise à jour 2026 déjà applicable).
- 3. Joindre l'attestation et le DPE initial : la nouvelle étiquette ne modifie pas les données techniques. Pour le facteur 1,7, attendre le 1er janvier 2027.
- 4. Reconsidérer, si la classe évolue, l'obligation d'audit de vente sur la base des documents réglementaires valides.

> Exemple pédagogique. Une maison chauffée à l'électricité, auparavant classée E, peut passer en D après recalcul. Ce n'est jamais automatique : seule l'attestation officielle confirme la classe.

À retenir : inutile de faire refaire systématiquement un DPE valide pour un simple changement de coefficient. En revanche, si le bien a été fortement modifié, un nouvel examen peut être nécessaire.

Sources : ministère chargé du Logement (31 août 2026) ; Observatoire DPE-Audit ADEME.

EXEMPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Quand le DPE n'est-il pas obligatoire ?

L'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation définit les catégories de bâtiments exclues du DPE.

Les principaux cas, à vérifier bâtiment par bâtiment

- Construction provisoire prévue pour une durée d'utilisation au plus égale à deux ans.
- Bâtiment indépendant dont la surface de plancher est strictement inférieure à 50 m².
- Lieu de culte (par exemple, église, synagogue, mosquée).
- Monument historique classé ou inscrit, selon les critères du Code du patrimoine.
- Bâtiment non chauffé ou équipé uniquement de cheminées à foyer ouvert, sans refroidissement.
- Résidentiel utilisé moins de quatre mois par an : condition d'usage à apprécier concrètement.
- Certains bâtiments ou parties de bâtiments agricoles, artisanaux ou industriels répondant aux conditions de faible énergie dédiée à l'occupation humaine.

> Le piège des 50 m². Une maison indépendante de 49 m² de surface de plancher peut relever de l'exclusion ; un appartement de 30 m² en immeuble collectif n'en bénéficie pas pour ce seul motif.

Le seuil concerne la surface de plancher au sens de l'urbanisme, pas la surface Carrez, la surface habitable ou la surface de référence DPE. À 50 m² exactement, cette exclusion ne s'applique pas.

Référence : CCH, article R. 126-15 ; Code de l'urbanisme, article R. 111-22.

COMPRENDRE LES SURFACES

Une maison, plusieurs surfaces possibles.

Des valeurs différentes dans un dossier ne révèlent pas nécessairement une erreur de mesurage.

SURFACE HABITABLE

Mesurage des surfaces habitables après déductions légales. Les garages, caves, vérandas et parties sous 1,80 m en sont exclus.

SURFACE DE RÉFÉRENCE DPE

Surface habitable + vérandas chauffées + locaux chauffés pour l'occupation humaine principale, d'au moins 1,80 m de hauteur.

SUPERFICIE PRIVATIVE CARREZ

Mesurage propre aux lots concernés de copropriété. Le périmètre légal diffère, notamment pour certaines annexes closes ou locaux sous 1,80 m.

> Formule à retenir. Sref DPE = surface habitable + vérandas chauffées + locaux chauffés éligibles. La notion de chauffage doit correspondre aux critères applicables et être documentée.

Autre notion distincte : la surface de plancher utilisée en urbanisme. Elle sert notamment à apprécier l'exclusion des bâtiments indépendants de moins de 50 m².

Références : arrêté du 25 mars 2024 ; CCH, article R. 156-1 ; loi Carrez.

SURFACE DE RÉFÉRENCE DPE

Ce qui entre dans le périmètre.

Un exemple concret explique pourquoi le DPE peut afficher davantage de mètres carrés que la surface habitable.

94	9	7
m² habitables	m² véranda chauffée	m² local chauffé

SURFACE DE RÉFÉRENCE = 110 m²

Cas souvent rencontrés

Chambre chauffée / séjour
Oui, si les critères de surface habitable sont remplis.

Combles aménagés
Oui, pour les parties éligibles, notamment ≥ 1,80 m.

Véranda chauffée
Ajoutée à la surface de référence DPE.

Garage ou cave
Exclus en principe de la surface habitable.

Local chauffé pour occupation humaine
Ajout possible sous conditions, dont hauteur ≥ 1,80 m.

Terrasse / balcon ouvert
Exclus de la surface de référence DPE.

> Vigilance. La surface Carrez obéit à son propre périmètre. Ne jamais reprendre automatiquement un mesurage dans un autre rapport.

Sources : arrêté du 25 mars 2024 ; CCH R. 156-1 ; article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

03 — L'AUDIT RÉGLEMENTAIRE

L'audit : au-delà de l'étiquette



L'audit énergétique réglementaire complète le DPE : il décrit l'état initial du bâtiment et présente deux parcours de rénovation pour améliorer sa performance.

Il intègre les caractéristiques constructives, les contraintes techniques, les résultats estimés et des éléments sur le coût des travaux ainsi que les aides mobilisables.

CE QUE L'ACQUÉREUR DOIT Y TROUVER

- Une description du bâti, des équipements et des principales contraintes.
- Un parcours de rénovation par étapes et un parcours en une étape.
- Les classes énergétiques théoriques après travaux.
- Des estimations financières et des informations sur les aides.
- Des éléments relatifs au confort d'été et à la ventilation.

> Ce que l'audit n'est pas. Il ne remplace ni le DPE, ni une étude structurelle, ni les devis détaillés d'entreprises. Les coûts et économies sont des estimations.

04 — CALENDRIER 2026

Quand l'audit est-il obligatoire ?

En France métropolitaine, l'obligation vise la vente des maisons individuelles et des bâtiments d'habitation hors copropriété entrant dans le champ réglementaire, selon leur classe DPE.

23

F ou G : depuis le 1er avril 2023

Maisons et immeubles résidentiels concernés.

25

E : depuis le 1er janvier 2025

Extension de l'obligation aux biens classés E.

34

D : à compter du 1er janvier 2034

Les classes A, B et C restent hors du calendrier général.

> Moment de remise. L'audit est établi avant la mise en vente et remis à l'acquéreur potentiel dès la première visite. Il est annexé au DDT lors de la promesse ou, à défaut, de l'acte authentique.

La durée de validité d'un audit énergétique réglementaire est de 5 ans. Les règles ultramarines suivent un calendrier distinct.

05 — QUALIFIER LE BIEN

Maison, immeuble ou copropriété ?

La classe énergétique ne suffit pas. Avant de conclure à l'obligation d'audit, il faut connaître le régime juridique du bâtiment et le périmètre de la vente.



Maison

Audit généralement requis si E, F ou G.



Monopropriété

Immeuble de logements : audit en principe requis si E, F ou G.



Appartement

Lot en copropriété classique : pas d'audit de vente général.

> Ne pas confondre. Une indivision ne devient pas une copropriété du seul fait que plusieurs héritiers possèdent le bien. L'audit peut donc être obligatoire lors de la vente.

Cas sensible : certaines maisons en copropriété horizontale, avec murs appartenant exclusivement au copropriétaire, peuvent relever de l'obligation. Le règlement de copropriété et la configuration juridique doivent être examinés.

06 — SUCCESSIONS & INDIVISIONS

Vente après décès : les bons réflexes



La succession en elle-même ne déclenche pas l'audit de vente. En revanche, si les héritiers commercialisent une maison classée E, F ou G, l'obligation s'applique en principe comme pour toute autre vente entrant dans le champ du dispositif.

CAS PRATIQUE / MAISON FAMILIALE

Trois héritiers détiennent en indivision une maison construite en 1962, aujourd'hui classée F. Ils souhaitent vendre pour partager le prix.

Réponse : l'indivision ne neutralise pas l'obligation : l'audit est en principe requis avant les visites.

Autres mutations : donation, donation-partage et simple attribution dans un partage ne se confondent pas avec une vente. Les licitations, cessions de droits ou situations de démembrement nécessitent une qualification au cas par cas.

Les biens hérités appellent aussi une vigilance technique : absence de factures, dépendances transformées, extensions ou accès limités peuvent modifier le périmètre de la mission.

07 — DIVISIONS & BÂTIMENTS MIXTES

Les situations qui demandent du recul



Immeuble mixte
Un commerce au rez-de-chaussée et des logements à l'étage : le seul usage mixte n'écarte pas l'audit. La partie résidentielle et son statut doivent être appréciés.

Division de maison
Deux logements dans une même maison ne signifient pas nécessairement deux lots de copropriété.

> Le piège classique. Une parcelle cadastrale ne correspond pas forcément à un seul bâtiment énergétique. Une dépendance devenue logement peut demander une évaluation distincte.

TROIS QUESTIONS À POSER

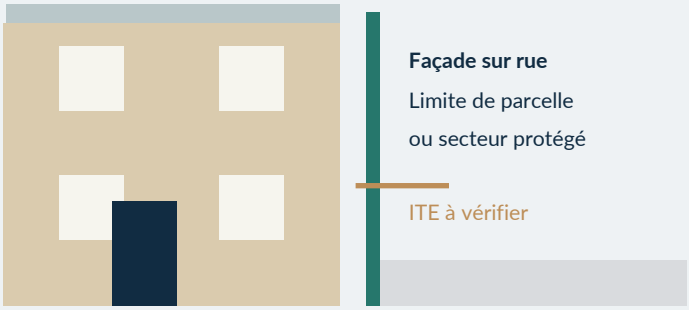
- Quel est le statut juridique exact : indivision, monopropriété, copropriété ?
- Quels volumes sont réellement vendus : bâtiment entier, partie résidentielle, lot isolé ?
- Les locaux disposent-ils de caractéristiques énergétiques distinctes et d'accès indépendants ?

En cas de doute, la définition des missions doit être clarifiée avec l'auditeur avant d'établir le dossier de vente.

URBANISME & ENVIRONNEMENT

La façade n’est pas toujours disponible.

L’audit doit tenir compte du contexte réel du bâtiment avant de recommander une isolation thermique par l’extérieur (ITE).



Quatre vérifications préalables

- Urbanisme : PLU, règles d’aspect et d’alignement, déclaration préalable ou autre autorisation.
- Patrimoine : abords de monument historique, site patrimonial remarquable, prescriptions éventuelles de l’ABF.
- Foncier : limite séparative, voisinage, domaine public, droit de surplomb et accords nécessaires.
- Technique : débords de toiture, réseaux, accès, sécurité, humidité et compatibilité des matériaux.

> Ne pas conclure trop vite. Une façade située à proximité d’un monument historique n’est pas automatiquement interdite de travaux. Vérifier le périmètre protégé, les prescriptions et les autorisations avant d’écarter l’ITE.

L’auditeur peut proposer une isolation intérieure lorsque l’ITE paraît incompatible avec le contexte, en justifiant les limites connues et en invitant à la vérification administrative si nécessaire.

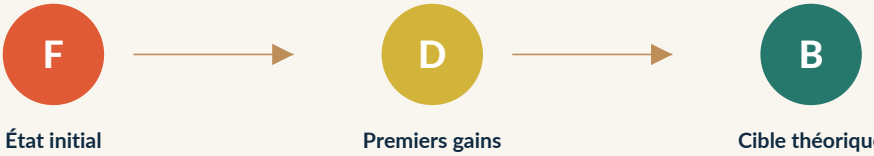
Sources : Code du patrimoine ; Code de l’urbanisme ; CCH, article R. 112-18.

08 — LES PARCOURS DE RÉNOVATION

Comment lire les scénarios de travaux



L'audit présente un parcours par étapes et un parcours en une seule étape. Les étapes doivent être cohérentes entre elles afin d'éviter de refaire des travaux ou de surdimensionner les équipements.



Ce parcours est illustratif. La classe cible exacte dépend de l'état initial, des exigences réglementaires et des dérogations justifiées. Les performances projetées sont conventionnelles ; elles ne sont pas une promesse contractuelle de consommation.

> À expliquer à l'acquéreur. Les montants indiqués dans l'audit sont des estimations, non des devis. Une visite d'entreprise et, si besoin, des études complémentaires sont indispensables avant travaux.

09 — PRINCIPES TECHNIQUES

Les six postes qui font la différence

Une rénovation performante suppose de penser simultanément l'enveloppe, le renouvellement d'air et les équipements : chaque poste influence les autres.

1 MURS

Limiter les pertes en façade et traiter les ponts thermiques.

2 PLANCHERS BAS

Réduire l'effet de paroi froide et les déperditions vers le sol.

3 TOITURE

Traiter un poste souvent majeur, avec une attention au confort d'été.

4 MENUISERIES

Adapter vitrage, étanchéité, occultations et raccords.

5 VENTILATION

Renouveler l'air et maîtriser l'humidité intérieure.

6 CHAUFFAGE & ECS

Dimensionner les appareils selon les besoins après rénovation.

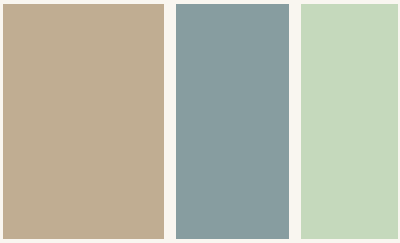
Ordre des travaux. Remplacer le chauffage avant d'isoler peut conduire à un équipement surdimensionné. Les choix gagnent à être conçus comme un ensemble.

10 — CONTRAINTES TECHNIQUES

Le bâti ancien n’est pas un bâtiment neuf

Les murs en pierre, terre ou maçonneries anciennes nécessitent une approche adaptée. Humidité, capillarité, enduits et capacité de séchage doivent être étudiés avant de choisir une isolation.

EXEMPLE SCHÉMATIQUE / COMPOSITION D’UN MUR



Point sensible
Un complexe isolant mal conçu peut limiter le séchage du mur et aggraver un désordre d’humidité préexistant.

- Façade protégée : vérifier les contraintes patrimoniales et urbanistiques avant une ITE.
- Mur mitoyen : analyser l’accès et les autorisations avant toute préconisation extérieure.
- Pathologie suspectée : signaler le besoin d’un examen spécialisé, sans conclure sans preuve.

> Principe de prudence. Une contrainte technique ou patrimoniale doit être justifiée avant de mobiliser une dérogation au niveau de performance visé.

DÉCRIRE AVANT DE PRÉCONISER

Lire le bâtiment, pas seulement le DPE.

L'audit commence par une description du bien dans son état visible et documenté : les préconisations n'ont de sens que si elles sont compatibles avec le bâti.



Les informations utiles

- Époque et modes constructifs.
- Nature des murs et planchers.
- Toiture, combles, menuiseries.
- Ventilation et équipements.
- Mitoyenneté, locaux non chauffés.

Éléments observés, justifiés ou supposés

L'auditeur différencie les caractéristiques visibles le jour de la visite, celles prouvées par des documents (factures, photos de chantier, notices) et les caractéristiques retenues par défaut selon la méthode réglementaire.

Cette distinction est particulièrement importante pour les murs doublés dont l'isolant est caché, les combles non accessibles et les installations anciennes. Une facture non nominative ou une simple déclaration orale peut être insuffisante pour justifier une résistance thermique.

> Bâti ancien. Le choix d'un isolant doit respecter les échanges hygriques possibles et l'état des supports. Une isolation mal conçue peut créer des désordres : l'audit ne vaut pas étude hygrothermique complète.

Réflexe notarial : devant un rapport décrivant de nombreuses « données par défaut », interroger le propriétaire sur les justificatifs disponibles sans demander au notaire de trancher la technique.

Références : arrêté du 4 mai 2022 modifié ; méthode 3CL-DPE et justificatifs.

DÉROGATIONS — AUDIT

La classe B n’est pas toujours atteignable.

L’audit doit rechercher la rénovation performante ; certaines contraintes dûment justifiées permettent une cible adaptée.

CLASSE INITIALE	CIBLE DÉROGATOIRE MINIMALE
E	Classe C
F	Classe D
G	Classe E

Ces classes ne sont possibles qu’en présence de conditions de dérogation établies et justifiées, et après traitement approprié des six postes de rénovation selon l’arrêté. Elles ne sont pas un libre choix de l’auditeur.

Motifs à démontrer

- Contraintes architecturales ou patrimoniales : protections applicables à l’aspect extérieur.
- Coût disproportionné : travaux excédant 50 % de la valeur vénale, établie par un professionnel de l’immobilier.
- Risque de pathologie du bâti : note argumentée d’un homme de l’art, sous sa responsabilité.
- Autres incompatibilités : droit de propriété, sécurité, règles d’implantation ou de façade.

> Bonne pratique. L’audit doit détailler les contraintes et leurs conséquences sur les scénarios. La seule affirmation « ITE impossible » ne constitue pas une justification suffisante.

Références : arrêté du 4 mai 2022, articles 2 et 3 ; CCH, article R. 112-18.

PATHOLOGIES DU BÂTI

Observer et alerter sans diagnostiquer.

La visite d'audit est un examen technique à finalité énergétique ; elle ne constitue pas une expertise structurelle, d'étanchéité ou un diagnostic exhaustif des pathologies.

CONSTATER

Traces d'humidité visibles, fissures, moisissures, déformations apparentes, revêtements dégradés.

SIGNALER

Consigner l'observation, sa localisation, les limites d'accès et la nécessité éventuelle d'un avis spécialisé.

NE PAS AFFIRMER

Établir sans preuve une cause, une gravité structurelle, l'absence générale de désordre ou le coût de réparation.

> Exemple concret. Une tache au plafond peut justifier la mention « traces visibles pouvant évoquer une humidification ». Elle ne permet pas, sans investigation, d'affirmer « fuite de toiture avérée ».

L'auditeur doit aussi tenir compte de l'état du support avant de préconiser une isolation. Une humidité persistante ou une fissuration importante peuvent appeler des investigations préalables aux travaux.

Références : arrêté du 4 mai 2022 (compatibilité avec le bâti) ; CCH R. 112-18.

RÉDACTION PROFESSIONNELLE

Les mots justes dans un audit.

Trois formulations permettent de distinguer l'observation, l'hypothèse et la recommandation sans créer de fausse certitude.

1. Constat limité au visible

> Formulation possible. « Aucune pathologie apparente majeure n'a été relevée sur les parties accessibles et visibles lors de la visite, sans préjuger de l'état des éléments dissimulés ou non accessibles. »

2. Présence d'un indice

> Formulation possible. « Des traces localisées d'humidité ont été observées. Leur origine n'a pas été déterminée lors de l'audit ; une recherche de cause est recommandée avant toute isolation de la paroi concernée. »

3. Accès impossible

> Formulation possible. « Les combles n'étaient pas accessibles au jour de la visite. La composition de la toiture n'a pas pu être constatée directement ; les hypothèses de calcul sont établies suivant la méthode applicable. »

Pourquoi cela compte pour un notaire : le rapport décrit un état énergétique et signale certaines limites de visite ; il ne doit pas être interprété comme une garantie générale de l'état sanitaire du bâtiment.

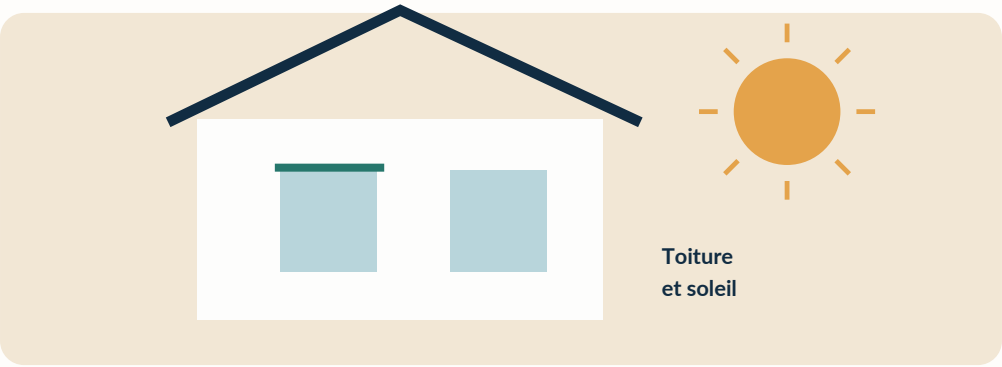
Une phrase absolue telle que « aucune pathologie sur le bâtiment » dépasse la portée normale d'un audit lorsque l'ensemble des structures n'a pas été investigué.

Cadre : limites de mission et traçabilité des observations, selon l'arrêté du 4 mai 2022.

CONFORT D'ÉTÉ — DPE

Une information distincte de la note A–G.

Le confort d'été du DPE est une évaluation conventionnelle du comportement passif. Un seul défaut déterminant peut conduire à la mention « insuffisant ».



Les principaux critères évalués

- Isolation du toit : particulièrement sensible sous les combles et derniers étages.
- Protections solaires extérieures : volets, stores ou brise-soleil selon les baies concernées.
- Inertie : capacité de certains matériaux à amortir les variations de température.
- Possibilité de ventilation naturelle et caractère traversant, selon la configuration.
- Brasseurs d'air fixes et autres critères prévus par l'annexe réglementaire.

> Règle prioritaire. Une baie Sud, Est, Ouest ou en toiture sans protection solaire extérieure peut entraîner « insuffisant ». De même, une toiture non isolée pour une maison ou un logement sous plafond déperditif.

Référence : arrêté du 31 mars 2021 modifié, annexe sur le confort thermique estival.

CONFORT D'ÉTÉ — CAS PRATIQUES

Un volet manquant : quel impact ?

Certains défauts suffisent à classer le confort d'été « insuffisant », selon les conditions de l'annexe 9 de l'arrêté du 31 mars 2021.

BAIE NON PROTÉGÉE

Une seule baie orientée Sud, Est, Ouest ou en toiture sans protection solaire extérieure rend l'indicateur insuffisant, sauf petite baie verticale exemptée.

TOITURE NON ISOLÉE

Pour une maison ou un appartement avec plafond haut déperditif, l'absence d'isolation de la toiture suffit à rendre le confort d'été insuffisant.

Exception pour certaines petites baies

Une baie verticale Sud, Est ou Ouest de moins de 0,7 m² peut être écartée si l'ensemble de ces petites baies représente moins de 10 % de la surface totale des baies. Cette exception ne vise pas les fenêtres de toit. L'indicateur ne garantit pas une température réelle en canicule.

Pour mieux renseigner l'acquéreur

- Repérer les fenêtres Est, Sud et Ouest et leurs protections solaires adaptées.
- Vérifier les éléments d'isolation de la toiture et les justificatifs disponibles.
- Examiner l'inertie des parois et les possibilités de ventilation nocturne.
- Préciser que l'amélioration du confort d'été peut exiger plusieurs travaux coordonnés.

> Bon à savoir. Une climatisation ne relève pas l'indicateur passif du DPE. Pour obtenir « bon », il faut écarter les causes d'« insuffisant » et satisfaire au moins deux critères : inertie lourde, logement traversant, brasseurs d'air fixes.

Référence : arrêté du 31 mars 2021, annexe 9 (confort d'été passif).

11 — PRÉVENIR LES LITIGES

Incohérences & responsabilités



Le DPE est juridiquement opposable depuis juillet 2021, sous réserve du régime spécifique de ses recommandations. Une erreur technique peut engager la responsabilité du professionnel si une faute, un préjudice et un lien de causalité sont établis.

CAS PRATIQUE / UN DPE D PUIS UN DPE F

Un acquéreur produit un second diagnostic moins favorable. L'écart de classement ne prouve pas à lui seul une faute. Comparer les dates, méthodes, justificatifs, caractéristiques prises en compte et éventuels travaux avant de conclure.

Le rôle de chacun : le vendeur remet les documents requis ; le diagnostiqueur intervient dans son périmètre de compétence ; l'étude notariale veille à la constitution du dossier et sollicite des clarifications en cas d'incohérence manifeste.

> Absence d'audit obligatoire. Elle constitue une irrégularité documentaire. Ses conséquences ne doivent pas être résumées à une nullité automatique de la vente ou à une réduction forfaitaire du prix.

12 — OUTIL À CONSERVER

La fiche de contrôle de l'étude notariale

Avant le compromis, huit points permettent de repérer rapidement les difficultés les plus fréquentes.

- Le DPE correspond-il exactement au bien vendu ?
- La date de validité a-t-elle été contrôlée ?
- Le numéro d'identification ADEME est-il présent ?
- Le classement énergétique applicable est-il identifié ?
- Le statut du bâtiment est-il connu (copropriété, indivision…) ?
- Un audit réglementaire est-il exigé pour cette vente ?
- Le rapport d'audit est-il valide et cohérent avec le bien ?
- La remise dès la première visite est-elle organisée ou documentée ?

Doute sur le périmètre ? Ne pas trancher sur la seule appellation « maison », « appartement » ou « immeuble ». Reprendre la désignation du bien, les titres et la configuration technique.

13 — À PROPOS DE L'AUTEUR

Une expertise à portée de main.

Une question sur le DPE, un audit ou le périmètre d'un bien ?
Retrouvez votre interlocuteur technique et ses coordonnées ci-dessous.

Scannez pour enregistrer ma carte

NESS DIAGNOSTIC

Nathan Berdah

Diagnostic immobilier
& audit énergétique

Téléphone
07 82 50 71 45

E-mail
nessdiagnostic@gmail.com

Contact direct : 07 82 50 71 45 • nessdiagnostic@gmail.com

RÉFÉRENCES OFFICIELLES

Code de la construction et de l'habitation — L. 126-28-1 et L. 271-4 à L. 271-6

Arrêté du 4 mai 2022 modifié — Audit énergétique réglementaire

Service-Public.fr et ministère chargé du Logement — DPE et audit

Arrêté du 19 août 2026 — Coefficient de conversion électrique (2027)

État des règles : 26 octobre 2026. Ce guide est pédagogique et non exhaustif.
Il ne remplace pas l'analyse juridique ni une expertise technique individualisée.
En cas de situation complexe, vérifier les textes en vigueur et le contexte du dossier.