Bihorel, le 17/12/2024

Madame, Monsieur,

Nous attestons que la maison sise **34 Route de Vergetot 76280 Criquetot-l'Esneval** ne nécessite pas d'établir un Diagnostic de Performance Energétique, **ce logement ne possédant pas de système de chauffage**.

L'article R. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation définit le champ d'application des bâtiments ou parties de bâtiment devant faire l'objet d'un diagnostic au moment de leur vente, en reprenant les exceptions principales qu'autorise la Directive Européenne 2002/91 :

- des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans : il s'agit des baraquements utilisés dans les chantiers ou des modules de relogement provisoire, des bâtiments vendus pour être démolis dans les 2 ans.

- des bâtiments de moins de 50 mètres carrés de surface hors œuvre brute, comptabilisés selon les dispositions de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, qu'ils soient seuls bâtiments sur un terrain ou indépendants sur un terrain occupé par un autre bâtiment.

- des bâtiments dont l'usage ou la structure est très spécifique : lieux de culte servant à une activité religieuse reconnue, bâtiments protégés au titre du Patrimoine, c'est-à-dire classé au titre des Monuments Historiques, en application des articles L.621-1 et suivants du Code du Patrimoine ou inscrit au titre des Monuments Historiques en application des articles L.621-25 et suivants du Code du Patrimoine.

- des bâtiments pour lesquels les consommations de chauffage ou d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement sont faibles (marginales au regard des consommations énergétiques résultant des activités économiques) : bâtiments industriels, artisanaux ou agricoles.

En cas de vente d'un bâtiment comportant plusieurs corps affectés d'une part à ces activités et d'autre part à d'autres usages, seuls les corps de bâtiment affectés à ces derniers doivent faire l'objet d'un DPE.

Lorsque des locaux servant à l'habitation ou des bureaux sont insérés dans la structure d'un bâtiment d'activité industrielle, artisanale ou agricole, un DPE n'est pas requis. En revanche, lorsque les locaux d'activité industrielle, artisanale ou agricole, sont insérés dans un bâtiment à usage principal d'habitation, un DPE doit être établi pour la totalité, sauf si les locaux peuvent être aisément pris en compte séparément.

Bien entendu, de facto, et conformément à la Directive Européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler le climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12°C. Il faut donc que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage pour qu'il y ait DPE. Il n'est donc pas autorisé d'«inventer » un équipement de chauffage virtuel pour calculer une consommation d'énergie qui serait différente selon le mode de chauffage.

Avec nos sincères salutations,

AVOVENTES

DIAGNOSTIM