



JURIDIQUE

Sanction du non-respect de l'obligation d'affichage du DPE

L'agent immobilier peut-il se voir condamner sur le fondement d'un acte de concurrence déloyale en cas d'absence des mentions légales relatives au DPE ?

Les faits :

Une agence immobilière A disposant d'un mandat simple sur un bien, a fait établir, par un commissaire de justice, un procès-verbal de constat du non-respect de l'obligation d'affichage du DPE par une agence concurrente B, qui commercialisait ce même bien. En effet, l'annonce de cette dernière indiquait que le diagnostic de performance énergétique était « en cours ». Le mandataire A saisi par la suite le tribunal de commerce de Montpellier sur le fondement d'une concurrence déloyale de la part de la société B.

La procédure :

Ayant été déboutée de sa demande, la société A relève appel du jugement et sollicite entre autres, au visa des articles L134-4-3, R134-5-1 et R134-5-2 du code de la construction et de l'habitation, des articles L121-1 et L121-2 du code de la consommation et des articles 1240 et 1241 du code civil, de constater l'acte de concurrence déloyale. Selon elle, l'erreur commise constitue une pratique illicite qui a permis à la société B de céder le bien concerné avant ses concurrents.

La Cour d'appel va de son côté considérer que la publication litigieuse ne constitue pas une pratique commerciale trompeuse. Elle précise néanmoins que le non-respect de la réglementation par certains acteurs économiques tandis que d'autres la respectent, crée entre eux une concurrence déloyale, en ce que le contrevenant peut effectuer avant ses concurrents une publication, susceptible de générer un courant d'affaires. Elle indique également que la publication illicite a permis d'établir « **une priorité qui n'a pas généré d'économies, susceptibles d'être évaluées en termes de trouble économique. Cependant, il s'infère nécessairement d'actes de concurrence déloyale un trouble commercial générant un préjudice, fût-il seulement moral, qui sera, en l'espèce, entièrement réparé par l'octroi de la somme de 5000 euros...** ».



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Dans cet arrêt, un rappel est fait **des sanctions qui pèsent sur un professionnel** en cas de non-respect de l'obligation visée à l'article L126-33 du code de la construction et de l'habitation de faire figurer dans les annonces de vente et de location d'un bien immobilier certaines mentions relatives à la performance énergétique et ce quel que soit l'usage de ce bien. Celui-ci prévoit en effet une amende administrative qui ne peut excéder **3000 euros pour une personne physique et 15000 euros pour une personne morale**.

Au regard de cet arrêt, le professionnel pourra donc également se voir sanctionner sur le fondement d'un acte de concurrence déloyale en cas d'absence de mention légale afférentes au DPE.

➤ [Cour d'appel de Montpellier, 23 juillet 2024, RG n°22/05561](#)