Audit Energétique - indivision

Par lolo350

Bonjour,
Ma s?ur et moi avons hérité d'une maison en indivision avec nos oncles. Cette maison, composée de trois appartements, est classée G, et pour pouvoir la vendre, l'agent immobilier nous dit qu'il est nécessaire de faire un audit énergétique avant la vente.
Toutefois, selon le document officiel du gouvernement, il semblerait que nous ne soyons pas concernés par cette obligation. Voici les précisions qui y figurent :
« La réalisation d'un audit énergétique réglementaire est obligatoire pour tous les biens à usage d'habitation, logements individuels et immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire, proposés à la vente et classés D, E, F ou G au regard du DPE selon le calendrier suivant :
? A compter du 1er avril 2023 pour les logements classés F ou G ;
? A compter du 1er janvier 2025 pour les logements classés E ;
? A compter du 1er janvier 2034 pour les logements classés D.
Les biens concernés au 1er avril 2023 sont ceux qui font l'objet, après le 1er avril 2023, d'une promesse de vente synallagmatique (plus communément appelé compromis de vente, signé entre les deux parties à la vente, conformément à l'article 1589 du code civil) ou à défaut de l'existence d'une telle promesse de vente, d'un acte de vente. »
Source : Audit énergétique réglementaire | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique
De plus, l'article L126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation précise que l'audit énergétique est requis uniquement pour un bien appartenant à un seul propriétaire.
Or, la maison qui comprend 3 appartements est en indivision avec plusieurs propriétaires selon leur quote-part, cette disposition ne semble pas s'appliquer à notre situation.
Pouvez-vous me confirmer si cet audit est bien nécessaire dans notre cas ?
Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
Que la propriété soit en indivision n'est pas une condition d'exonération.
"L'indivision" est considérée comme un seul propriétaire.
Ce n'est pas une copropriété (= division par lots)

L'audit énergétique est bien obligatoire si vous voulez vendre, que ce soit un logement ou l'ensemble de la maison.
[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/audit-energetique-obligation-proprietaires-vente-logements-energivores#]
https://www.economie.gouv.fr/particuliers/audit-energetique-obligation-proprietaires-vente-logements-energivores#[/url]

Par lolo350

Merci de votre retour. C'est effectivement là que nous rencontrons une difficulté, car selon la définition de l'indivision, « il s'agit d'une situation dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose ou d'un même ensemble de choses ». Cela implique donc bien qu'il y a plusieurs propriétaires.

Pouvez-vous m'éclairer sur ce point ?

Par yapasdequoi

Il y a plusieurs propriétaires en indivision, mais c'est considéré comme un seul propriétaire de l'ensemble du bâtiment car ce n'est pas une copropriété.
La loi fait une différence uniquement pour les copropriétés (= division en lots)