



Achat maison et DPE erroné.

Par transaction

Bonjour,

Je n'en finis pas de poser des questions sur l'achat de ma maison et sur les difficultés que je rencontre.

En voici une nouvelle concernant toujours la chaudière.

J'achète donc une maison sachant qu'une pièce est à changer, c'est ce qui m'a été indiqué après le passage du technicien par l'agence. Dans le doute, j'ai contacté ledit technicien directement.

Je signe l'acte notarié prochainement.

L'agence m'a précisé à l'oral que la chaudière était neuve.

Le diagnostic DPE annonce une chaudière posée en 2023.

Or, je viens de contacter le technicien qui a contrôlé la chaudière et qui m'annonce qu'elle date de 2011 ou de 2013 !

Comment faire, sachant que je dois passer devant le notaire prochainement et que ladite chaudière, finalement, fonctionne, mais qu'elle est en fin de vie ?

Je vous remercie de votre aide

Par transaction

Pardon, mon message n'est pas très clair.

Il s'agit bien de la chaudière dans ce passage : "J'achète donc une maison sachant qu'une pièce est à changer, c'est ce qui m'a été indiqué après le passage du technicien par l'agence. Dans le doute, j'ai contacté ledit technicien directement".

Pour résumer, et l'agence et le DPE indique une chaudière posée en 2023, or d'après le technicien la chaudière a au moins 10 ans d'âge...

Je vous remercie de vos retours.

Par TUT03

Bonjour

demandez la facture d'achat et installation de la chaudière au vendeur, vous serez fixée

et qu'indique le diagnostic de l'installation de chauffage

vous parlez du technicien ? de quel technicien s'agit il ? l'organisme de diagnostics ou entreprise d'entretien de la chaudière ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il serait mieux de continuer à la suite du même sujet :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/achat-maison-et-chaudiere-non-fonctionnelle-t39741.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/achat-maison-et-chaudiere-non-fonctionnelle-t39741.html[/url]

Ce que "dit" le technicien n'a aucune valeur juridique. Le vendeur doit vous prouver par facture la date d'installation et vous transmettre les éléments pour bénéficier de la garantie de cette chaudière.

Par transaction

Bonjour,
Merci beaucoup pour cette réponse.

Le technicien est, en effet, un chauffagiste mandaté par le propriétaire pour faire l'entretien réglementaire de celle-ci avant la vente.

Le DPE réalisé pour la vente en mars 2023 indique une date d'installation de la chaudière en 2023.

Et le technicien chauffagiste, s'appuyant sur le numéro de série me dit qu'elle date de 2011, a priori...

Par yapasdequoi

Alors demandez la facture ! Elle sera de toute façon indispensable pour la garantie.

Par transaction

C'est fait, je viens de demander la facture de la chaudière à l'agent immobilier, copie mon notaire.

L'agent immobilier m'a arnaqué c'est certain.

Peut-il y avoir une différence entre la date d'installation de la chaudière prouvée par la facture de pose et celle retenue par le DPE ? Parce que là, je ne comprends plus grand chose...

Par yapasdequoi

Le DPE ne prouve rien en ce qui concerne cette date. Une erreur de copie est possible.
Dire que l'agent vous a arnaqué est prématuré.

Par transaction

Bon, la notion d'arnaque se confirme.

L'agent immobilier ne donne plus suite à ma demande d'éléments officiels concernant la date d'installation de la chaudière. Et mon notaire est en vacances toute la semaine.

S'il se confirme que l'agent, oralement (hélas), a menti sur la date d'installation de la chaudière et que le DPE sur lequel je me suis basé, encore hélas, mentionne une date d'installation (2023), qui est fausse, ai-je juridiquement des recours?

J'ai le sentiment de m'être fait avoir comme un bleu...

Par yapasdequoi

Mais non. Vous n'avez aucune preuve puisque c'est de l'oral... L'agent n'est qu'un intermédiaire qui raconte ce que vous avez envie d'entendre ... on ne parle pas "d'arnaque" c'est du "commercial"

C'est au vendeur qu'il faut demander cette facture.

(bis) le DPE n'a pas vocation à prouver une date d'installation. Si la chaudière n'est pas fonctionnelle le vendeur manque à son devoir de délivrance comme déjà dit.

Par transaction

Alors voici quelques nouvelles.
Je viens de contacter un avocat que je vais devoir consulter sous peu.

Il me fait savoir de ne surtout pas contacter le propriétaire.
D'après lui, il faut soulever la question auprès de l'agent et du notaire par écrit.
À charge pour eux de récupérer les documents nécessaires.

D'après lui, le DPE doit être fiable, et, depuis 2021, la réglementation se serait durcie envers les diagnostiqueurs. Les juges auraient tendance, sur ce type de "vice d'information" à être assez sévère.
En tout cas il me confirme que d'après le DPE, ma chaudière aurait été posée en 2023. Et le technicien me confirme à nouveau qu'il n'en est strictement rien.

Je suis au milieu de nulle part là...
Mais je sens la grosse embrouille juridique potentielle...

Par yapasdequoi

Vous avez un avocat, il va vous aider à sortir de ce guêpier.
Vous nous donnerez des nouvelles ?
C'est toujours utile pour les futurs lecteurs ...

Par transaction

Yapasdequoi et Tuto : merci pour vos retours !

Par transaction

Alors voici du nouveau.
Un premier DPE (sur lequel je me suis appuyé pour l'achat de cette maison) mentionne une chaudière posée en 2023 (DPE réalisé en mars 2013).
Hier, la même société a réalisé un DPE correctif. Cette fois-ci la date d'installation de la chaudière est bien à 2012.

Sauf que, la performance énergétique globale entre le 1er DPE (chaudière soi-disant neuve) et le 2ème DPE ((chaudière datée de 2012) est améliorée !. Le 1er DPE se situe à 128 / 23 et émissions à 23KG. Le DPE corrigé dit 121/23 et émissions à 24KG.

Comment ce tour de pass pass est-il possible ?
Le 2ème DPE prend en compte un élément qui n'apparaissait pas dans le premier, des panneaux solaires (fecs solaires, saisie directe, document fourni, 0.5 en valeur). Ne me demandez pas à quoi cela correspond.

Comme le 2ème DPE améliore la performance énergétique, impossible, d'après mon avocat de faire une procédure, même si la chaudière est plus ancienne de 10 ans.

Voilà comment on se fait arnaquer.

Qui plus est, bien entendu, l'agence ne reconnaît absolument pas m'avoir vendu une chaudière datée de 2012 ("il n'y a aucun écrit", je cite la Directrice de l'agence), et, lors de ma 2ème visite, j'étais accompagnée par une personne déléguée par ma notaire qui va mettre en location le bien. Et l'argument c'est de dire "lors de votre 2ème visite vous étiez accompagnée par un professionnel de la location qui n'a rien vu, donc nous on s'en lave les mains"...

J'ai exigé, à mes frais, un 2ème DPE ... Mais je pense qu'il me faut digérer ce qui s'avère être une "arnaque légale"

Par yapasdequoi

Pourquoi avoir demandé un 2ème DPE ? L'autre n'était plus valide ?
Et pourquoi n'avez vous pas simplement demandé la facture de la chaudière ?
Que conseille exactement votre avocat ? Est-il possible vu l'erreur de vous désister de cet achat (le délai de 10 jours après fourniture des documents obligatoires a peut être été réinitialisé ?)

Arrêtez d'écouter l'agent immobilier, son seul objectif est de vendre vite et toucher sa commission, pas de vous satisfaire.

Par transaction

Comme expliqué, le 1er DPE mentionnait une chaudière installée en 2023, ce qui était faux.

Le 2ème mentionne la bonne date d'installation de la chaudière à savoir 2012.

La chaudière est d'origine avec la maison, soit 2012. Ce n'est plus la question désormais puisqu'il est établi que ladite chaudière date de 2012.

Mon avocat me dit : "comme la performance globale du DPE corrigé est améliorée malgré une chaudière datant de 2012, ce n'est pas opposable".

10 jours après fourniture des documents obligatoires a peut être été réinitialisé ? Non, hélas : comme la note globale du DPE avec une chaudière de 2012 est meilleure que celui, corrigé, avec une chaudière installée en 2023, je ne peux rien faire, même s'il y a une erreur manifeste concernant la date d'installation de la chaudière.

Donc je ne peux rien faire

Par transaction

Je précise que le diagnostiqueur a été mandaté par l'agence Sq Ha. qui dépend du même groupe bancaire que Sq. Ha. Et, bien évidemment, l'agence défend bec et ongle les intérêts du vendeur sachant que le notaire du vendeur est "très en lien" avec ladite agence ... Sinon, les choses seraient moins drôles! :)

Par yapasdequoi

Avez-vous un devis pour la réparation de cette chaudière ? Si c'est moins de 5000 euros, laissez tomber. Une procédure pour dol vous coutera bien plus cher.

Par transaction

L'enjeu est le changement de la chaudière.

Idéalement (je dis bien idéalement), je demande à pouvoir bénéficier d'une chaudière neuve, installée en 2023. Point de vue financier, on est sur du 3500/4000 euros.

Donc la question est délicate.

Engager une procédure pour demander une renégociation du prix du fait de l'information viciée.

Mais cela me coûtera bientôt beaucoup d'argent ... bref ...

Il y a aussi le côté "se faire arnaquer" (pour ne pas dire autre chose) qui me pose problème ...

Par isernon

bonjour,

il doit être relativement facile de retrouver par le nouveau de série auprès du fabricant la date de mise en service de la chaudière et donc son modèle, qui permet de faire démarrer la garantie constructeur.

en outre en 10 ans, les caractéristiques d'une chaudière changent.

salutations

Par transaction

Alors je viens de demander un contre DPE, puisque le premier est totalement vérolé. Le propriétaire refuse ! Il ne donne pas accès au diagnostiqueur, et c'est légal...

Je tiens tout de même à résumer la chose.

Compromis signé début juillet.

Le DPE contenu dans le compromis signale une chaudière installée en 2023.

Le 10 août, après intervention d'un chauffagiste j'apprends qu'elle date de 2012 et qu'elle ne fonctionne pas.

Un DPE corrigé indiquant une chaudière posée en 2012 tombe du ciel ce lundi 21 août.

Je dois passer prochainement devant le notaire pour signer.

Je demande donc un contre DPE (puisque je n'ai plus confiance) refusé par le propriétaire.

Et on me fait savoir (notaire et avocat), que c'est totalement légal.

A part me lancer dans une procédure couteuse, pas de solution... La vie est belle ...

Mais ce qui me fait très peur, désormais, c'est d'acheter une baraque avec des vices cachés par le DPE que l'on me refuse de renouveler ...

Par yapasdequoi

Si vous craignez tellement des problèmes dans cette maison, vous pouvez vous désister et abandonner 10% du prix de vente.

C'est dommage, mais c'est possible.

Le DPE contenait une coquille, maintenant il a été corrigé. Demandez à votre avocat si cette remise d'un DPE modifié réinitialise le délai de 10 jours. Si c'est le cas, vous pouvez vous désister sans frais.

Le vendeur particulier est exonéré des "vices cachés" dans l'acte de vente. Donc c'est une voie sans issue.

Si vous voulez assigner pour dol il faut démontrer que l'anomalie était invisible lors des visites, qu'elle impacte un élément essentiel du bien, ET que le vendeur connaissait le problème et ne vous a pas informé.

Il semble que le sujet de la chaudière est au contraire clairement établi. Elle date de 2013 et ne fonctionne pas. Si le coût du remplacement est inférieur à 5000 euros, laissez tomber (comme déjà dit).

Par transaction

Alors non, ce DPE modifié ne provoque pas de repurge du délai de rétractation car ce n'est pas une erreur du vendeur mais du diagnostiqueur.

Au passage, lorsqu'on dit que les sociétés de diagnostics sont depuis 2021 réponsable et que le DPE est opposable, ben ... , c'est pas si évident ... Il y a des situations où des bévues énormes sont faites, et c'est pour la pomme de l'acheteur, c'est incroyable.

Je dois réfléchir à lâcher 10%, désormais.

Par yapasdequoi

Si le prix de la chaudière est inférieur à 10% du prix, vous avez quand même intérêt à acheter cette maison. Ou alors c'est le prix de votre fierté...

Par transaction

Oui, absolument, ce propos est très juste.

J'ai désormais sincèrement peur que la maison ait d'autres vices cachés. Comment faire confiance dans une telle situation ?

Mais il y a aussi, très clairement, "l'arnaque légale " qui est à avaler. Je l'avoue, c'est compliqué...

Par yapasdequoi

Pour une erreur de date sur un document (et un agent immobilier très nul) vous allez perdre 10% du prix convenu. C'est dommage.

Mais c'est votre décision.

Par transaction

Attention, je suis tjs en cours de réflexion.

Je disais simplement que oui, même si ce n'est pas très "mature", il y a aussi la question de l'arnaque qui se pose. Ayant beaucoup de mal à croire à une telle volte face concernant la chaudière...

Ce qui est beaucoup plus préoccupant est le refus du contre DPE.

Si le 1er, comme je le pressens, a été très favorable au vendeur, alors à quoi m'attendre ?

Désormais, le vendeur interdit l'accès aux lieux refusant que tout professionnel examine ladite maison...

Par yapasdequoi

Le fait que le vendeur refuse toute visite est inquiétant, mais vous n'avez pas de moyen de l'y obliger.

Il est toutefois d'usage de faire une dernière visite pour vérifier que la maison est conforme le jour de la signature.

D'autre part si vous découvrez des anomalies après la vente, vous aurez encore la possibilité d'annuler la vente pour dol (à condition de le prouver).

Mais pour un montant de moins de 5000 euros, c'est gaspiller vos économies.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je trouve qu'il y a beaucoup de dramatisation. Initialement il y avait une inquiétude sur le système de chauffage qui ne fonctionnait pas et dont le vendeur ne voulait pas s'occuper. Finalement le vendeur a fait intervenir une entreprise et le système est fonctionnel. Il n'y a pas manquement à l'obligation de délivrance du vendeur.

Reste cependant une cause de litige, l'âge de la chaudière.

Sur le DPE figure une description du système de chauffage faisant apparaître que la chaudière serait neuve.

Cela peut donner matière à soupçonner le vendeur de man?uvre dolosive. A-t-il sciemment fait croire que la chaudière était neuve alors qu'elle date d'une dizaine d'années ? C'est possible. Le diagnostiqueur a commis une erreur. Le vendeur aurait dû la relever et la corriger. Mais il n'a peut-être tout simplement pas lu intégralement le document se contentant de lire les conclusions du diagnostic. La man?uvre dolosive du vendeur est loin d'être évidente.

L'erreur contenue sur le diagnostic est minime. Qu'une chaudière d'un certain type soit neuve ou ait dix ans ne change rien sur les performances énergétiques du bâtiment. Un diagnostic complémentaire a été fait prenant en compte des panneaux solaires. La différence est minime. Rien ne permet de soupçonner que le diagnostiqueur n'ait pas fait correctement qu'on lui demandait à savoir une évaluation correcte des performances énergétiques du bâtiment. Il n'y a pas pour le moment matière à rechercher sa responsabilité.

A supposer qu'il y ait une réelle tromperie de la part du vendeur, le litige porterait sur l'écart de valeur entre une chaudière neuve et une chaudière de dix ans. Est-ce notable au regard du prix de vente de l'immeuble vendu ?

Par yapasdequoi

L'enjeu est le changement de la chaudière.

Idéalement (je dis bien idéalement), je demande à pouvoir bénéficier d'une chaudière neuve, installée en 2023.

Point de vue financier, on est sur du 3500/4000 euros.

J'ai l'impression que l'enjeu est très inférieur aux 10%...

Et je recommande de regarder froidement la situation afin de limiter la dramatisation.

Par transaction

Bonjour Nihilscio,

En fait le vendeur a fait intervenir un chauffagiste pour l'entretien de la chaudière, mais en rien elle n'a été réparée. Le chauffagiste a réalisé un devis mais aucune réparation n'est en vue.

Ensuite vous avez raison, le préjudice entre chaudière neuve et chaudière de 11 ans d'âge n'est pas très élevé...

Maintenant, comme précisé, mon inquiétude vient du fait que le vendeur refuse tout nouveau DPE, ou toute intervention d'une nouvelle entreprise sur site.

Voilà tout.