



Diagnostic CREP partiel sur maison d'avant 1949

Par MarzG

Bonjour

Je sollicite vos retours.

Sur le diagnostic technique de la maison que j'ai achetée en 2020, maison bâtie avant 1949, le CREP n'est effectué que partiellement. En effet, certains des éléments du bâti n'ont pas été analysés, comme si la maison était postérieure à 1949.

En effet, on voit écrit dans les diags, en préambule:

"Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb). "

Chez moi, les murs et les plafonds n'ont pas été analysés. IL est indiqué "parties non visées par la réglementation". Et évidemment, j'ai détapissé, enlevé des enduits, respiré de la poussière à pleins naseaux et j'ai sous le papier peint une vieille peinture qui s'effrite...

Je précise aussi qu'il existe une extension construite en 1951 où il y a 2 chambres, extension attenante au reste du bâti qui est lui antérieur à 1949.

Mes questions:

- selon vous, au vu de ce que j'ai décrit, est-ce un vice caché?
- vaut-il mieux que je me fasse accompagner par un avocat? (j'ai vu sur un site gouv.fr que la responsabilité du notaire peut être engagée, je ne pense pas avoir un allié de ce côté)
- même s'il n'y avait finalement pas un taux de plomb supérieur à la norme, est-ce que je peux faire valoir le vice-caché, ou un autre défaut?
- les extensions construites en 1951 font-elles parties du package "maison d'avant 1949"?

D'avance merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez reçu le diagnostic lors de la signature du compromis.

Vous aviez ensuite 10 jours pour le vérifier et le contester si besoin.

Il vous appartenait de prendre toutes les précautions lors de vos travaux.

Et non, je ne vois pas de recours possible dans ce que vous présentez.

De plus le vendeur (particulier) est exonéré des vices cachés (relisez votre acte notarié)

Par MarzG

Bonjour et merci de votre réponse.

Le délai semble être d'un an suite à l'acte de vente pour demander une contre-expertise... en tout cas de ce que j'ai trouvé sur le net.

Mais une contre-expertise c'est une chose.

Là le contexte n'est pas de demander une contre-expertise, mais de valider une malversation dans un rapport, rapport validé lui-même par des notaires dont un était sensé me conseiller.

Par MarzG

Par exemple j'ai trouvé ceci, qui ne parle pas de délai de contre-expertise: La responsabilité du notaire peut notamment être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêts: Somme d'argent destinée à réparer le préjudice subi.

L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

La DGCCRF peut sanctionner le notaire d'une amende de 300 000 ? et d'une peine de 2 ans de prison.
Ici: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>

Par yapasdequoi

Où avez-vous trouvé que le notaire doit valider le diagnostic ?

Par MarzG

Je me réfère uniquement au lien ci-dessus. La source est indiquée en bas de la citation.

Par yapasdequoi

ne vous trompez pas d'adversaire : comment le notaire peut-il bien savoir qu'il y a du plomb dans la peinture ?
A vous de prouver les "informations mensongères dont il aurait connaissance" !
idem vis-à-vis du vendeur que vous pourriez assigner pour dol...

Par MarzG

Il semble qu'il y ait confusion, cher interlocuteur ...

Selon moi, mais je suis en contact avec l'assistance juridique de mon assurance qui m'en dira plus, le notaire aurait du remarquer que le DDT présentait un pbl au niveau du CREP, puisque la maison est datée d'avant 1949 et que le diagnostic semble avoir été effectué selon les critères d'une maison construite après 1949. Donc toutes les parties n'ont pas été analysées.

Pour l'instant je n'ai pas parlé de plomb dans la peinture de manière effective, je suis en mode suspicion et malversation dans des documents techniques, écrits. Et je vous trouve vachement remonté et péremptoire Je pensais pourtant que mon premier message était assez clair. Vous êtes juriste/avocat ou qq1 d'intéressé par le problème?

Pour l'instant, je considère que le notaire, en tant qu'expert et conseil, semble ne pas avoir fait son job à ce niveau. C'est lui l'expert que je paye pour me conseiller (ou le notaire du vendeur, peu m'importe dans ce cas).

Vous voyez? Quand mon conseiller me dit "c'est ok tout va bien, y'a pas de problème", que je suis moi-même pas du tout compétente, et qu'en fait oui, sur le papier il y a incohérence factuelle... et bien ça fait tiquer.

Cela dit, j'ai envoyé un mail au diagnostiqueur pour qu'il m'explique le ploi du comment une maison datée d'avant 1949 est analysée avec les mêmes critères qu'une maison postérieure à 1949.

Par yapasdequoi

Puisque ma réponse ne vous convient pas, je vous laisse faire vos recherches. Bonne continuation.

Par MarzG

J'ai de suite vu que vous étiez un grand émotif