



Mise en demeure vice caché mauvais DPE

Par Jeromeaubry

Bonjour

J'ai acheté une maison en 2016. En 2022, je l'ai mise en vente. Il a fallu refaire les diagnostics et notamment le DPE. Celui-ci a été noté D.

En septembre 2023, nous vendons notre maison.

nous apprenons que les acheteurs font des travaux (ils ont le droit).

En avril 2024, les acheteurs réalisent de leur côté un DPE et cette fois-ci, la classe est F.

En septembre 2024, je reçois un courrier de mise en demeure car j'aurais soit disant connu ce vice caché.

Alors que pour notre diagnostic en 2022, nous avons choisi une société et avons fait confiance à son diagnostic. Nous ne sommes pas professionnels.

Merci de votre aide.

Par kang74

Bonjour

Et en 2016 ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Sachant que les règles de calcul du DPE ont changé quasiment chaque année... il y a peu de chances que vous soyez inquieté

Contactez cependant le diagnostiqueur pour lui demander des explications détaillées.

Par kang74

Je ne serai pas aussi optimiste, depuis 2021 le DPE est opposable, c'est à dire que le vendeur s'engage sur cette lettre, quitte à se retourner lui-même contre l'entreprise qui a effectué les diagnostics

Si à l'achat en 2016 le DPE était mauvais, pour ensuite revenir à D en 2022 puis à F en 2024, c'est quand même une occasion pour l'acheteur de faire valoir un dol voire un vice caché.

Cela amène à une réparation intégrale du préjudice.

Par yapasdequoi

Seul un expert peut se prononcer.

Le vendeur particulier est exonéré des vices cachés.

Il n'y a que le dol qui peut être invoqué, et il faut prouver une intention du vendeur, ce qui n'est pas évident.

Il est également possible que les travaux réalisés par l'actuel propriétaire ont fait baisser le DPE... c'est aussi une hypothèse.

Par kang74

L'opposabilité du DPE en 2021 change la donne : le vendeur doit veiller à la fiabilité du DPE qu'il annonce.

Ce sera au vendeur de prouver que ce sont les travaux de l'acheteur qui ont fait baisser le DPE : pas le contraire .

Le seul changement qui a eu lieu entre 2022 et 2024 est un changement au bénéfice des logements à petite surface .

Par yapasdequoi

Vosuriez les références de cette modification de la charge de la preuve ?

Par kang74

Opposabilité (date 2021) = le vendeur s'engage sur les résultats du diagnostics .

Par de là, l'acquéreur peut faire valoir un dol tant que ce DPE est valable si à l'occasion d'un nouveau diagnostic on trouve des résultats différents .

Le caractère opposable du DPE lui confère donc désormais une portée contractuelle au même titre que les autres diagnostics immobiliers (plomb, amiante, termites). En conséquence, en cas d'erreur du diagnostic, la responsabilité du vendeur ou du bailleur peut être engagée par l'acquéreur ou par le locataire qui a subi un préjudice.

[url=https://www.anil.org/aj-dpe-mentions-obligatoires-annonces-baux-immobiliers/]https://www.anil.org/aj-dpe-mentions-obligatoires-annonces-baux-immobiliers/[/url]

[url=https://www.village-justice.com/articles/diagnostic-performance-energetique-dpe-errone-quels-recours,48278.html]https://www.village-justice.com/articles/diagnostic-performance-energetique-dpe-errone-quels-recours,48278.html[/url]

Par yapasdequoi

C'est bien toujours au lésé d'apporter la preuve de ce qu'il avance, que ce soit sur le DPE ou autre sujet.

Le vendeur se défendra ensuite selon les arguments invoqués.

Un avocat sera indispensable pour chaque partie.

Par kang74

La preuve ce sont les deux DPE aux résultats différents (= opposabilité) : de fait, le vendeur et le diagnostiqueur sont responsables au minimum d'un dol .

Voire les 3 : et là on serait plus dans le domaine du vice caché .

C'est exactement comme l'amiante et le plomb .

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites...

Une procédure pour dol est longue et coûteuse.

Et il faut avoir des preuves que le vendeur savait induire en erreur le diagnostiqueur, ou bien une complicité entre les 2.

Par kang74

D'ou ma question sur le DPE de 2016 et son résultat .

Par yapasdequoi

Les règles de calcul du DPE ont changé radicalement entre 2016 et 2021. Le DPE de 2016 ne sera que de peu d'utilité. Ce sont surtout les caractéristiques du bien qui sont prises en compte (exemple : la composition et l'épaisseur des murs)

et non plus la dépense réelle d'énergie de l'occupant (sur factures).

Il faudrait prouver par exemple que le vendeur a déclaré un type d'isolation erroné, ou (pire) produit une fausse facture d'isolant. Le plus compliqué (bis) c'est de prouver qu'il a sciemment fourni des données fausses.

Par Jeromeaubry

Merci pour vos réponses.

Comme demandé, j'ai recherché et le DPE était en E en 2015 (avant l'achat en 2016).

Mais, on est bien d'accord, c'est le diagnostiqueur qui est en faute.

Dans tous les cas, je vois 2 possibilités :

- l'acheteur nous attaque et j'attaque le diagnostiqueur.
- l'acheteur attaque le diagnostiqueur.

Dans le courrier que je vais envoyer, je dis à l'acheteur que nous avons fait confiance au diagnostic et que nous sommes concernés par la clause d'exonération de la garantie des vices cachés.

merci