



Disagnotic DPE et assurance

Par bird12358

Bonjour,

J'ai, il y a moins de deux ans fait l'acquisition d'une maison. Assez rapidement je vois les factures d'électricités qui ne sont pas du tout en adéquation avec le DPE.

Je décide de faire venir un autre diagnostiqueur immobilier et il me passe de DPE C à E. Apparemment beaucoup de pièce de ma maison ont été omises dans le diagnostic.

J'entame des démarches avec un avocat pour faire valoir mes droits et on se rends compte que l'assurance présentée par le diagnostiqueur n'est pas bonne pour son activité de diagnostic.

Le notaire n'a pas fait les vérifications mais selon mon avocat, il n'est pas dans l'obligation de le faire. L'agent immobilier qui a proposé le diagnostiqueur n'a lui aussi aucun risque de son côté.

Le diagnostiqueur est totalement dans l'erreur dans son diagnostic et son manque d'assurance mais selon mon avocat s'il est pas solvable et qu'effectivement il n'est pas solvable, rien ne va se passer selon mon avocat. Apparemment selon mon avocat si effectivement mon diagnostiqueur n'a pas d'assurance j'ai peu de chance de récupérer une quelconque indemnité.

Que pensez vous de l'analyse de mon avocat?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre avocat vous prévient qu'une procédure envers une personne insolvable vous coûtera de l'argent et ne vous rapportera rien.

Demandez lui si une procédure contre le vendeur serait envisageable. Pourquoi ne l'a-t-il pas envisagé ?

Le vendeur est de mon point de vue le vrai responsable de ce DPE réalisé par un diagnostiqueur véreux : c'est au vendeur qu'il incombe de vous fournir des diagnostics valides lors de la vente. Ce n'est ni au notaire ni à l'agence de vérifier à sa place.

Par bird12358

L'avocat ne semblait pas proposer de se retourner vers les vendeurs car selon lui ils sont également victimes de ce diagnostiqueur.

C'est quand même affolant que finalement personne ne soit responsable dans mon affaire et que personne n'avait l'obligation et la responsabilité de vérifier la conformité des éléments données par le diagnostiqueur.

Par yapasdequoi

Je maintiens que c'est le vendeur le responsable.
Prenez un autre avis.

Par calete

Bonjour,

Il est à mon avis illusoire d'envisager un recours contre le vendeur, sauf à pouvoir prouver qu'il ne pouvait ignorer une erreur grossière de diagnostic, voire un diagnostic de complaisance, auquel cas il y aurait eu vice caché.

En termes de recours contre le diagnostiqueur, dont la responsabilité civile professionnelle est engagée, il y a eu me semble-t-il des précédents où la justice a conclu à une "perte de chance" - c'est-à-dire que l'acquéreur n'a pas eu la possibilité de négocier le prix ou de renoncer à l'achat - condamnant le diagnostiqueur à dommages intérêts.

Maintenant, si l'avocat ayant le dossier en main estime que ce serait peine et argent perdus compte tenu de la situation de ce diagnostiqueur...

cdt

Par calete

En regardant plus en détail dans quelles circonstances la responsabilité du vendeur est susceptible d'être engagée, citons par exemple :

- s'il a choisi un diagnostiqueur non certifié
([url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17376[/url])

- s'il n'a pas rendu l'accès possible au diagnostiqueur dans certaines parties du bien et/ou s'il lui a caché certains vices

J'ai vu aussi un jugement où le vendeur a été condamné parce que du fait de sa profession (en l'occurrence électricien) les juges ont considéré qu'il ne pouvait ignorer l'erreur de DPE

cdt

Par yapasdequoi

Si vous l'assignez, ce sera bien au vendeur de démontrer sa bonne foi et qu'il aura lui aussi été abusé.

Par bird12358

En fait, le fait que le vendeur ait été abusé m'inporte peu. Je voudrais savoir sur quelles personnes j'ai des recours pour mes préjudices, a part le diagnostiqueur.

Si légalement le vendeur est responsable du document du DPE, je peux effectivement voir de son côté. De mon point de vue le notaire devait vérifier les documents ainsi que les personnes qui les produisent mais pas du tout visiblement.

Par yapasdequoi

Le vendeur et le diagnostiqueur sont des responsables potentiels.

Si le vendeur a soudoyé le diagnostiqueur ou choisi exprès un peu regardant, il est condamnable pour dol. Il n'entre pas dans les attributions du notaire de vérifier les diagnostics fournis par le vendeur.

Par calete

Bonjour,

Le notaire n'est bien sûr pas exempt de certaines obligations relativement au dossier technique, il ne peut pas se contenter d'en reprendre simplement les conclusions et de mettre le dossier en annexes sans l'avoir lu attentivement.

La justice a considéré ainsi que le notaire est censé avoir lu le dossier et en avoir examiné la cohérence, dans une affaire de métrage erroné un examen du dossier aurait dû lui permettre de relever l'erreur (CA Aix-en-Provence, 3 septembre 2019, n° 17/07459)

[url=https://www.village-justice.com/articles/responsabilite-des-diagnostiqueurs-dpe-vente-immobiliere,47755.html]https://

Dans votre cas, le notaire avait-il dans les documents en sa possession la possibilité de relever une incohérence dans le DPE et ses conclusions ?

Une autre question que l'on peut se poser - je n'en ai pas la réponse - savoir s'il entre dans la mission du notaire de s'assurer que le diagnostiqueur choisi par le vendeur a une certification en cours de validité et a souscrit une assurance couvrant l'engagement de sa responsabilité professionnelle (L. 271-6 et R271-2 du CCH) ?

cdt

Par bird12358

Dans notre cas, le m² au sol était bon mais il manquait plus des 2/3 des m² de mur de la maison ce qui a conduit le passage du DPE E au DPE C.

Le notaire avait au moment de la creation de notre dossier tous ces élément a disposition