



## Achat maison chaudière non fonctionnelle

-----  
Par maetel

Bonjour,

Nous avons acheté une maison et avons emménagé le 13 juin. Le notaire et le propriétaire nous ont certifié que la chaudière au fioul fonctionnait et qu'il restait du fioul. Or en fait non, la chaudière ne fonctionne plus et il n'y avait pas de fioul. Le technicien est passé et il n'arrive pas à réparer la chaudière. Cela fait donc 1 mois que nous n'avons pas d'eau chaude.

Quels sont nos recours?

Merci d'avance

Bonne journée

-----  
Par ESP

Bonjour

En ce qui concerne la chaudière vous pouvez par exemple exiger le contrat d'entretien ou la facture de la dernière révision ou visite par un professionnel.

Maintenant, sauf accord avec les vendeurs, vous n'avez guère de recours à moins que vous n'arriviez à prouver que le problème vous ont été volontairement caché avant cette vente.

Il me semble qu'une lettre R/AR au vendeur avec copie au notaire serait une bonne chose, puis sans réponse satisfaisante, voir un avocat.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Un recours en indemnisation d'un vice caché connu du vendeur devrait pouvoir aboutir. A moins que la maison ne soit restée inhabitée pendant longtemps, le vendeur ne pouvait ignorer l'avarie de la chaudière. Le fait de ne pas vous avoir informé de l'avarie en vous montrant le dernier rapport de visite ou de ne pas vous avoir informé de l'absence d'entretien de la chaudière est un dol par omission.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Lors des visites précédant la vente, vous aviez tout loisir de vérifier le fonctionnement de la chaudière. Il va donc être difficile d'arguer le vice caché car vous pouviez voir très facilement qu'elle ne fonctionnait pas.

-----  
Par Nihilscio

Tout le loisir de vérifier le fonctionnement d'une chaudière éteinte, ce n'est pas évident.

-----  
Par isernon

bonjour,

si les alimentations en gaz et/ou électricité ont été suspendues suite à résiliation des contrats de fourniture par l'occupant précédent, il est difficile de vérifier le fonctionnement de la chaudière.

salutations

-----  
Par janus2

Je ne sais pas vous, mais perso, quand je visite en vue d'un achat, je vérifie tout, de la cave à la charpente, en passant par tous les robinets, tous les éclairages, etc. Et, bien entendu, chauffe-eau et chaudière le cas échéant. Si l'on me refuse un test ou qu'on me sort une excuse bidon, je passe mon chemin...

-----  
Par Nihilscio

Ne pas fermer sa porte à clef est imprudent mais cela n'autorise pas les voleurs à entrer pour se servir. De même, de pas demander une preuve du bon fonctionnement de la chaudière et se contenter des allégations du vendeur et du notaire qui affirment que la chaudière fonctionne n'autorise pas ceux-ci à mentir. Le juge s'il est appelé à trancher ne se fondera pas sur ce que fait Janus2 mais sur la loi.

La loi, c'est l'article 1641 du code civil : Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Ces dispositions sont certes tempérées par l'article 1642 : Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Or tout donne à penser que l'installation de chauffage n'était pas en fonctionnement lors des visites et que l'acheteur ne pouvait donc se convaincre de lui-même qu'elle ne fonctionnait pas. Ce n'est pas comme un mur décrépit. On voit qu'un mur est décrépit, on ne voit pas qu'une chaudière éteinte est hors service. Il appartenait au vendeur de signaler le vice. En se taisant il commet une réticence dolosive.

Il pourrait peut-être prétendre ignorer l'avarie de la chaudière. Qu'il produise alors l'attestation d'entretien prescrite par l'article 224-41-8 du code de l'environnement qu'il ne peut manquer d'avoir puisque qu'un entretien annuel est obligatoire.

-----  
Par Nihilscio

La mention du système de chauffage dans l'acte de vente donne une autre possibilité de recours contre le vendeur, celle de l'attaquer pour manquement à son obligation de délivrance : article 1603 du code civil.

Un équipement mentionné dans l'acte de vente est un élément essentiel de la chose vendue et il est supposé fonctionnel.

-----  
Par janus2

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés

Les actes de ventes en matière immobilière comportent toujours une clause d'exclusion de garantie des vices cachés. L'acheteur ne peut donc pas se prévaloir de cette garantie. Il ne peut que faire état d'un dol à condition de pouvoir prouver que le vice lui a été caché volontairement par le vendeur pour obtenir la vente.

-----  
Par yapasdequoi

Tout à fait ! Il faut prouver que le vendeur savait que la chaudière ne fonctionnait pas.

Un bon moyen serait de mettre la main sur le dernier rapport d'entretien qui pourrait mentionner les problèmes en question.

Mais sans preuve de ce type, ce sera compliqué de prouver un dol.

Article 1137

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des man?uvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

-----  
Par vivi2501

bonjour

"Avant de vendre votre logement, vérifiez que le chauffage fonctionne !

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous comptez vendre prochainement. Pensez à vérifier que le système de chauffage fonctionne. Dans le cas contraire, les acheteurs pourront se retourner contre vous.

Chauffage : le vendeur est responsable en cas de dysfonctionnement

Le vendeur d'un bien immobilier doit s'assurer que le système de chauffage est bien en état de fonctionner. « S'agissant d'un logement, le système de chauffage dont il doit être pourvu est un accessoire indispensable sans lequel il ne peut être vendu », a déclaré la Cour de cassation, dans le cadre d'une affaire jugée récemment. Ainsi, tant que les éléments indispensables à l'utilisation du bien vendu ne sont pas en état d'être utilisés, le vendeur n'est pas libéré de ses obligations car il est censé n'avoir pas livré ce qu'il a vendu. « A moins bien sûr qu'un accord avec l'acheteur l'en dispense », a précisé la Cour de cassation. Dans l'affaire, un couple avait acheté une maison en plein hiver et avait constaté en s'installant que plusieurs radiateurs avaient éclaté à cause du gel. Les gelées se sont produites avant la signature de la vente et les réparations sont donc à la charge du vendeur, qui était propriétaire à ce moment-là."

-----  
Par janus2

Bonjour vivi2501,

Vos interventions sur ce forum sont presque exclusivement des citations. Savez-vous qu'il est de mise, lorsque l'on fait une citation sur un forum, d'en citer la source, et si possible de mettre un lien lorsque c'est un copier-coller d'un site internet ?

-----  
Par yapasdequoi

vivi2501 : démontre sa parfaite maîtrise de Google, mais ces réponses issues de sites journalistiques n'ont pas de fondements juridiques.

-----  
Par Nihilscio

Les actes de ventes en matière immobilière comportent toujours une clause d'exclusion de garantie des vices cachés. L'acheteur ne peut donc pas se prévaloir de cette garantie. Il ne peut que faire état d'un dol à condition de pouvoir prouver que le vice lui a été caché volontairement par le vendeur pour obtenir la vente.

Je n'ai rien dit d'autre et c'est pourquoi j'ai parlé de réticence dolosive de la part du vendeur qui s'est abstenu de signaler que la chaudière était hors service alors qu'il en avait l'obligation.

Par ailleurs, il est vraisemblablement stipulé dans l'acte de vente que la maison comportait un chauffage central. L'absence d'un chauffage fonctionnel constituerait alors un manquement à l'obligation de délivrer la chose vendue conforme à la description donnée dans l'acte de vente, ce qui est une garantie distincte de celle de la garantie des vices cachés, dont le vendeur ne peut s'exonérer et dont le délai de prescription n'est pas de deux ans mais de cinq ans.

Cour de Cassation, 21 janvier 2012, n° 10-27.357.

<https://www.lba-avocat.com/articles/113-vente-immobiliere-l-obligation-de-delivrance-conforme-c-est-quoi>

-----  
Par vivi2501

"Nous avons acheté une maison et avons emménagé le 13 juin. Le notaire et le propriétaire nous ont certifié que la chaudière au fioul fonctionnait et qu'il restait du fioul. "

"L'arrêt du 28 février 2018 \*\* indique que dans le cadre de la vente d'un bien immobilier, le vendeur est responsable des équipements de chauffage et doivent être en état de fonctionner lors de la livraison de la maison. Sauf si un accord avec l'acheteur a été convenu au préalable

\*\*l'article 1615 du code civil disposait que l'obligation de délivrer la chose vendue comprenait les accessoires et tout ce qui était destiné à son usage perpétuel ; que s'agissant de la vente d'une maison, le système de chauffage constituait un accessoire indispensable sans lequel elle ne pouvait être vendue, de sorte que l'absence d'un tel système ou le fait

qu'il soit hors de fonctionner constituait un manquement à l'obligation de délivrance

""

""

Le notaire a une obligation de conseil à l'égard de ses clients. Il doit leur fournir une information complète et leur proposer les moyens les plus appropriés pour parvenir au résultat désiré. Le notaire doit être impartial et doit faire passer l'intérêt du client avant son propre intérêt.

déontologie des notaires, cliquez sur le lien ci-dessous

<https://www.justice.fr/printpdf/75522#:~:text=Le%20notaire%20a%20une%20obligation,client%20avant%20son%20prop re%20int%C3%A9r%C3%AAt.>

'  
"

L'avocat exerce ses fonctions avec « dignité, conscience, indépendance, probité et humanité, dans le respect des termes de son serment. Il respecte en outre, dans cet exercice, les principes d'honneur, de loyauté, de désintéressement, de confraternité, de délicatesse, de modération et de courtoisie"

[url=https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=DZ%2FOASIS%2F001222#:~:text=L'avocat%20exerce%20ses %20fonctions,12%20juill.]https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=DZ%2FOASIS%2F001222#:~:text=L'avoca t%20exerce%20ses%20fonctions,12%20juill.[/url]

"

merci GOOGLE

-----

Par Nihilscio

L'arrêt du 28 février est un arrêt de la cour de cassation portant le n° 16-27.650.

Il est très intéressant pour le cas présent qui concerne une chaudière qui ne fonctionne pas :

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que, s'agissant de la vente d'une maison d'habitation, le système de chauffage dont elle doit être pourvue constitue un accessoire indispensable sans lequel elle ne peut être vendue et que l'absence d'un tel système ou le fait que celui-ci soit hors d'état de fonctionner constitue un manquement à l'obligation de délivrance et relevé que le système de chauffage de la maison acquise par M. et Mme Z... était hors d'état de fonctionner, la cour d'appel en a déduit à bon droit que leur demande devait être accueillie sur le fondement du manquement à l'obligation de délivrance.

La garantie de délivrance se distingue de la garantie des vices cachés. A la différence de cette dernière, le vendeur ne peut s'en exonérer. En conséquence, l'acheteur peut exercer un recours contre le vendeur sans devoir apporter la preuve que le vendeur connaissait le défaut.

-----

Par vivi2501

""

Faut-il remplacer sa chaudière au fioul en 2022 ?

[url=https://www.ouest-france.fr/environnement/ecologie/transition-ecologique/faut-il-remplacer-sa-chaudiere-au-fioul-en-2022-cbaa7668-10b6-11ec-9056-0987937f47bd]https://www.ouest-france.fr/environnement/ecologie/transition-ecologiq ue/faut-il-remplacer-sa-chaudiere-au-fioul-en-2022-cbaa7668-10b6-11ec-9056-0987937f47bd[/url]

""