



Diagnostic DPE pour vente

Par Matt32

Bonjour,

J'aimerais si possible avoir un éclaircissement sur une vente immobilière.

J'ai acheté une maison en 2024, avec un Diagnostic Technique où ne figurait pas le DPE (pourtant obligatoire depuis 2021), mais juste avec une lettre d'exclusion, or elle ne rentre dans aucun des 7 critères.

Je suis en train de vendre la maison, la première société de diagnostic (venue en 2023 bien avant mon achat) est revenu en Septembre 2025 pour refaire ce fameux DDT.

Ils m'ont juste réactualisé la lettre d'exclusion a mon nom et datée de cette année, mais aucun DPE fournit. La secrétaire m'affirme que vue qu'en 2023 elle était en exclusion, ce n'est pas remonté sur leur tablette le jour du diag.

La vente n'a pas abouti car il n'y a pas de DPE ni d'audit énergétique (obligatoire car maison en rénovation), et la société me demande de signé un ordre de mission de 940?, comprenant un DPE (172?) et un audit énergétique (768?).

Ils ont affirmé qu'un DPE projeté au nom des futurs acquéreurs était largement suffisant, chose qu'ils refusent bien évidemment, car le dossier ne passera pas a l'ANAH.

J'ai contacté une autre société de diagnostic qui m'annonce un bouquet de 710? (DPE et audit).

J'ai déjà payé 520? pour le premier diagnostic de Septembre.

Etaient-ils obligé de me fournir un DPE et de me prévenir qu'un audit devait avoir lieu avant la vente ?
C'est pourtant bien écrit dan leurs conditions particulières qu'ils devaient le fournir.

Je pense déjà m'être fait avoir en 2024 par eux et le notaire, qui ce dernier nie le fait de cette obligation.

Ai-je le droit de demandé le remboursement dudit DPE a la première société ? Ou de me le faire à titre gracieux ?

Dans l'attente de vous lire,
Cordialement,
Mathieu

Par yapasdequoi

Bonjour,

Lors de l'achat pourquoi n'avez vous pas creusé cette absence de DPE ?

Et pourquoi faire appel à nouveau à la même société de diagnostic qui apparemment ne fait pas son travail correctement ?

Vous avez (peut-être) un recours contre le vendeur ?

Par Matt32

Bonjour,

Je n'ai pas creusé le DPE car la maison, je comptais faire les travaux de rénovation pour la garder et y vivre à terme, la vie en a décider autrement.

Lors de la signature, la notaire avait fait la remarque mais l'avais 'passer' en non soumis au DPE.

La même société de diagnostic car j'ai fait confiance et qu'ils connaissaient les lieux (je me suis rendu compte que leur

prix est excessif aussi).

C'est les futurs acquéreurs qui ont relevé tout ces manquements car la tante d'un acquéreur travaille à l'ANAH (ils veulent même attaquer le notaire et la société), et lors de mon achat j'ai été très mal aiguillé de la part de l'agence vendeuse à l'époque, du notaire et de la société de diagnostic...

Un recours contre l'ancien vendeur, je ne pense pas faisable sachant que le Mr (décédé en 2022) et que Madame vis à Paris et n'avais jamais mis les pieds dans cette maison...

Dossier complexe... et erreur de ma part

Par yapasdequoi

Si vous voulez vendre le DPE est obligatoire. Vous n'avez pas vu l'utilité lors de votre achat, mais votre acquéreur a le droit de l'exiger.

Vous lirez sur ce lien que :

"En cas de mise en vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble composé de plusieurs logements classés E, F, ou G sur le DPE et appartenant à un même propriétaire, il faut, en plus, fournir au futur acquéreur un audit énergétique au moment de la promesse de vente ou de la signature de l'acte de vente."

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16096[/url]

Le fait de revendre un bien aussi rapidement après l'achat vous fait perdre bien plus que le prix de ces diagnostics.

Par Matt32

Je sais, j'ai un nouveau rdv pour DPE et audit mi Octobre.

Je perd pas mal sur la maison effectivement, mais pas le choix.

J'ai lu pas mal de texte là-dessus en effet.

Quels recours puis-je utiliser contre le premier diagnostiqueur ? Le remboursement du DPE même s'il n'a pas été fourni ?

Par yapasdequoi

Vous avez payé quoi exactement ?

Si vous avez payé une prestation et qu'elle n'a pas eu lieu, vous pouvez exiger la réalisation de la prestation.

MAIS pour un remboursement il n'y a pas de recours sauf un geste commercial de sa part...on peut en douter.

Par janus2

Si vous voulez vendre le DPE est obligatoire.

Bonjour,

Il y a cependant des cas où il n'est pas obligatoire. Je suis en train de vendre une vieille maison dépourvue de chauffage (juste de vieilles cheminées à foyer ouvert), cette vente n'est pas soumise à DPE.

Par Matt32

J'ai payé 520? de diagnostic technique le Vendredi 05 Septembre.

Quand l'erreur est apparu entre notaire, acquéreur et moi, ils m'ont envoyé un ordre de mission à signer d'un montant de 940? (172? de DPE au lieu de 200 geste commercial, et 768? d'audit énergétique).

Ils maintiennent qu'un DPE projeté au nom des futurs acquéreurs est suffisant, or cela ne convient pas à l'ANAH pour les futurs dépôts de demandes d'aides.

L'agence immo avec qui je m'entends très bien m'a mis en contact avec un nouveau diagnostiqueur (montant 710? DPE et Audit)

Quand je leur ai demandé de refaire le DDT conforme, c'est là qu'ils m'ont envoyé les ordres de missions de 940?, en me disant qu'ils ne comprennent pas pourquoi les futurs acquéreurs n'acceptent pas.. mais c'est quand même moi le lésé

Par Matt32

@janus2

DPE non soumis foyer ouvert oui.

Moi je dispose d'un vieux poêle avec deux portes, de 4 radiateurs mais dépourvu de système de chauffage, me DPE est alors obligatoire.

Il y a 7 critères pour une exclusion, or je n'en fais pas partie mais l'ont quand même intégré avant mon achat en 2024

Par yapasdequoi

Vous avez juste répété, mais ce n'est pas plus clair.
En attendant plus de précisions, je n'ai pas mieux à vous dire.

Par Matt32

En plus clair, je veux savoir ce que je peux demander à Diagamter (première société de diag) en geste commercial ou remboursement.

je ne veux pas qu'ils reviennent faire quoi que ce soit.

Par yapasdequoi

Sur le plan juridique vous ne pouvez rien demander, la commande signée vous engage.
Mais sur le plan commercial, demandez ce que vous voulez.

Par Matt32

Alors comment demander des comptes sur cette exclusion qui n'aurait jamais dû avoir lieu en 2023 et 2025 ?

Par Matt32

Et pour info, je n'ai rien signé sur les 940?.

Par yapasdequoi

Le souci c'est que vous avez explicitement accepté l'exclusion lors de votre achat.
Je ne comprend pas pourquoi vous avez payé à nouveau 520 euros sans comprendre que c'était soit inadapté soit inutile.
Adressez un courrier RAR au diagnostiqueur pour demander un dédommagement.
MAIS il peut refuser.

Par Matt32

Je n'ai pas accepté l'exclusion, je n'en ai tout simplement pas été informé par personne.

j'ai payé 520? pour avoir le DDT à mon nom (obligatoire pour une vente).

Par yapasdequoi

Mais si vous avez accepté les documents fournis par le vendeur: relisez bien votre acte de vente que vous avez signé.

Par Matt32

Je les ai relu.

Cependant, en 2024 j'ignorais qu'il y avait des clauses pour une exclusion de DPE pour un bien immobilier.

Le notaire était en devoir d'information me semble t-il et il ne l'a pas fait.

Bien entendu, j'aurai su ça à l'époque, je n'aurais soit signé, soit demandé un audit avant achat. L'erreur étant faite maintenant.

Je ne comprend pas l'ignorance de la société de diag en Septembre 2025 qui aurait pu m'avertir l'attention, il y a un audit obligatoire pour la vente', chacun le fait à sa propre sauce.

Par yapasdequoi

Vous avez demandé un DPE "à votre nom".

Changer le nom sur un diagnostic ne coute pas 520 euros.

Il fallait être plus méfiant et prendre conseil auprès de votre notaire avant de signer/payer sans réfléchir.

Par Matt32

Je n'ai pas demandé un DPE à mon nom moi même, en revanche c'est obligatoire pour la revente d'un bien.

Payer sans réfléchir.. quand on connais pas l'immobilier sur le bout des doigts, difficile de ne pas se faire avoir.

Le notaire a droit à l'information et ne l'a pas fait, tout comme l'agence immo et sûrement l'ancien vendeur.

Ce n'est pas le changement de nom qui coute 520?, mais le DDT comme je vous ai écrit plus haut.

Par CLipper

Bonjour Matt,

A l'origine, la fonction de notaire n'est qu'une fonction desimple secrétaire.

Le devoir de conseil d'un notaire est un devoir (d'ordre moral),non une obligation,qui s'appuie sur l'article 3.2.1, alinéa 1er, du Règlement national, « le notaire doit à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'impartialité, la probité et l'information la plus complète ».

Du fait que, tout de même, un notaire est un officier public et ministériel, sa responsabilité (et donc ses obligations légales) peut être civile ou pénale ou disciplinaire.

Pour résumer votre situation Vente/DPE audit actuelle (de ce que j'ai compris):

-Vous avez acheté un bien en date ? non soumis a obligation de DDPEet Audit car pas de système de chauffage (vous avez eu les autres diagnosctifs obligatoires tout de même lors de votre achat ?)

-Aujourd'hui, vous êtes obligé de (re) vendre ce bien qui a été "renové" et qui est aujourd'hui soumis a obligation de DPE et Audit énergétique.

-Vous faites appel à un diagnostiqueur qui vous fournit un DDT ? date ? (tous les diagnostics ? Certains de votre achat etaient sûrement encore valable ?)

Après, c'est la que je me perds: avez vous demandé a ce diagnostiqueur de faire aussi le DPE et l'audit ou que le DPE? car le fait est qu'il est très difficile de trouver un diagnostiqueur que ne veut faire que l'audit. J'ai moi même un DPE toujours valable mais du tps ou audit non obligatoire. Il a fallu que je refasse faire le DPE car je n'ai pas trouvé de diagnostiqueur qui ne voulait faire que l'audit sur données de dpe d'un autre)

Par Matt32

Bonjour CLipper,

Le bien à été acheté en 2024.

Il y a un poêle avec deux portes en fonte, 4 radiateurs et deux panneau solaire chauffe-eau démontés + un chauffe-eau électrique non raccordé.

J'ai eu les autres diagnostics, électricité amiante termites etc..

Le bien n'a pas été rénové, juste 19 fenêtres sur 21 de remplacées.

J'ai fait appel au premier diagnostiqueur qui était venu avant mon achat en 2023, qui a effectué le DDT en Septembre 2025.

Oui, certains étaient encore valable comme le plomb par exemple.

J'ai demandé a ce même diagnostiqueur de me faire le DPE de la maison, chose qu'il a fait mais pas complètement car déjà en 2023, elle était en exclusion et donc, n'est pas remontée sur sa tablette le jour du diag en Septembre.

Par CLipper

Donc en 2023, le proprio avait fait appel a DiagnX pour un DPE

ou

Que pour DDT ?

Qui a dit que le bien n'était pas soumis a DPE obligatoire dans son état de 2023 ?

Ajout 11:27 hf: En gros, ce que je comprends est que X mandaté pour faire DPE en septembre 2025 (moyennant 500 euros) ne vous a pas remis de DPE parce que quoi ??

X est resté environ combien de temps dans le bien pour faire son diagnostic ?

Par Matt32

En 2023, c'est l'ancien propriétaire vendeur qui à fait appel a cette société.

Dans le DDT, est obligatoire de joindre le DPE (écrit dans leurs conditions particulière), sauf que la même société l'a passer en exclusion pour on ne sait quel motif.

DPE obligatoire depuis 2021, personne ne sait me dire pourquoi elle à été exclut alors qu'elle ne coche aucun des critères..

Par CLipper

Matt j'avais fait un ajout a mon message précédent avant de voir le votre.

Donc c'est X qui a jugé qu'en le DPE n'était pas obligatoire pour ce bien en 2023 et en 2025 a nouveau.

Faut je pense vérifier les cas d'exclusion précisément et si vous constatez que votre bien n'en fait pas partie, C'est un litige commercial entre X et vous , je pense.

Ajout: en 2023, ya eu le meme petit probleme avec X mais son client n'a pas du se plaindre , voulant tenter la vente sans gourrir l'obligatoire.

Vous avez acheté via une agence ? parce que certaines agences demandent les diagnostics des le mandat!

Ça n'a pas du etre votre cas et comme le notaire lui n'a durement ou peut etre pas obligation d'aller boire quels diagnostics obligatoires et bien des ventes sont signées sans diagnostics obligatoires...

Par Matt32

X est resté environ 1h30 sur place.

Le DPE n'a pas été remis parce qu'en 2023, ils avaient marqué l'exclusion et donc, n'est pas remonté sur son rapport et ne l'a donc pas effectué. Ils devaient, je pense, m'informer de cet oubli quand même..

500? pour le DDT qui aurait dû comprendre le DPE.

Effectivement, c'est X qui à jugé cette exclusion déjà en 2023.

J'ai vérifié les cas d'exclusions, et elle n'en fait pas partie...

Par Matt32

Vendue par agence oui... qui je pense ne connaissent peut-être pas les obligations pour vendre, mais enfin...

Pourtant le notaire m'a confirmé qu'ils ont obligation d'informations, et m'a même fait la remarque que ce n'est pas la première fois que ça leur arrive, et m'a même confié que certains vendeurs enlèvent les radiateur et poêle pour ne laisser que les tuyaux..

Par CLipper

Bon bin c'est un litige commercial je pense.

Comme je vous dit dans mon autre ajout de dernier message: quand tous les verrous, les garde-fous sautent, on arrive toujours a des situations hors normes !

Vous pouvez essayer de faire comme votre vendeur, prendre la mm agence le mm notaire et ça passera again !
Non, je plaisante...

J'ai trouvé cela sur un site d'assureur pe :

Non seulement le diagnostiqueur doit faire appel à un service de médiation (payant) mais il a aussi un devoir de transparence vis à vis du client. Il doit indiquer les coordonnées de son médiateur sur son site internet, sur les CGV, sur ses devis et autres moyens de communication.

Je vous conseille de regarder de votre côté quel mediatrur saisir (med. Conso ou med. Immo ?)

Bon courage

Par CLipper

Citation Matt: "Pourtant le notaire m'a confirmé qu'ils ont obligation d'informations, et m'a même fait la remarque que ce n'est pas la première fois que ça leur arrive, et m'a même confié que certains vendeurs enlèvent les radiateur et poêle pour ne laisser que les tuyaux..

C'est le notaire de l'acte d'achat qui vous a dit cela ?

Il ne vous a pas parlé de ce qu'il vous avait dit ou pas dit le jour de la signature du compromis ?

Bien sur que les agences sont au courant des obligations et les notaires aussi.

(la différence entre agence et notaire est que l'agence a forcément visité le bien ! , le notaire, lui il est a son etude)

Ceci dit si les radiateurs ne sont pas fonctionnels (c'est a dire par exemple pas de systeme de chauffe , ce n'est pas la peine de les enlever pour etre dans cas exclusion.

Donc peut etre que X a raison finalement ;-)

va savoir, y a t'il le chauffage dans votre bien ?

Par Matt32

Il y avait un système de chauffage qui est complètement obsolète et non fonctionnel.

Le seul élément restant susceptible de faire du chauffage dans une seule pièces sur les douze comprenant la maison, est un poêle à bois foyer fermé qui est présent depuis très longtemps, comment ce fait-il qu'au premier diag de 2023 ils n'en ont pas pris compte

Par CLipper

Matt,

Moi, si j'étais vous- mais je ne suis pas vs, je n'ai pas connaissance de l'entièreté de la scene- je vendrai le bien sans système de chauffage.

Recemment, il y a eu une discussion sur une question d'une personne qui venait d'acheter depuis un an, de memoire, une maison avec un porte a bois direct branché sur conduit cheminée boisseaux foyer ouvert. C'est le ramoneur qui lui a annoncé que son poêle n'était pas aux normes et n'a pas voulu ramener la cheminée.

Donc si votre poêle a bois n'est pas aux normes (sécurité incendie et intoxication) vaut mieux que vous veniez sans chauffage...

Et les poêles a bois n'ont pas a etre " diagnostiqués" pour une vente. Il n'empêche que ceux qui n'ont pas ete installé correctement peuvent avoir un risque plus élevé que certaine anomalies électriques du diagnostic électrique.

Par Matt32

Je ne peux pas la vendre sans ce DPE et l'audit énergétique.

le poêle est relié à un 'bouilleur' avec un thermomètre, je pense qu'à l'époque ca maintenant les radiateur en température.

Tout est obsolète, les panneau débranchés ...

Enfin bref, je vais faire un mail gentiment au diagnostiqueur avant tout autre chose ...

Par CLipper

citation de Matt:Je ne peux pas la vendre sans ce DPE et l'audit énergétique.

c'est parce que panneaux solaires ?

Je ne saisis pas pourquoi obligation dpe audit...

Vous dites " a l'époque, quelle époque ?

Ça m'a fait pensé a la "maison de famille",construite année 50, un poêle fonte avec bouilleur a bois mais ce n'est plus qu'un élément de décoration...

Bonne soirée

.