



État chaudière inconnu à l'achat

Par Erwan

Bonjour,
mon amie vient d'acheter une maison (l'acte n'est pas encore signé mais le compromis si).
Lors des visites, l'électricité était coupé et la cuve de gaz (extérieur) étant vide, impossible de vérifier l'état de la chaudière. Celle-ci n'a pas été mise dans les clauses suspensives du compromis.
S'il s'avérait que la chaudière ne fonctionne plus, quels sont les recours dont elle dispose ?
Merci pour vos réponses.

Par morobar

Bonjour,
Déjà pour commencer, prendre connaissance du diagnostic "gaz" dans le dossier technique OBLIGATOIREMENT annexé au compromis.
Les litiges de ce genre ressortent d'un défaut de délivrance.

Par AGeorges

Bonjour Erwan,

Une maison sans système de chauffage n'est pas considérée comme un logement décent par la Cour de Cassation.
S'il s'avère que le chauffage ne fonctionne pas, la vente peut être annulée.
Dites à votre amie qu'elle doit exiger la démonstration que le chauffage fonctionne AVANT de signer l'acte d'achat.
Ce n'est pas bien compliqué de remettre un peu de combustible et d'électricité pour relancer le chauffage. En tous cas, il faudra mettre une clause dans l'acte de vente et prévoir que les frais de remise en état soient pris en charge par le vendeur. Même si rien n'a été noté dans le compromis.

Par AGeorges

plus précisément :

Cass. 3e civ. 28.02.2018 n° 16-27650.

Par yapasdequoi

Bonjour
En complément du diagnostic gaz vous pouvez aussi exiger une attestation d'entretien de la chaudière datant de moins de 1 an, ainsi que les certificats de ramonage des conduits.

Par janus2

Une maison sans système de chauffage n'est pas considérée comme un logement décent par la Cour de Cassation.

Bonjour,
Je ne vois pas bien le rapport entre les critères du logement décent, qui concernent la location et la vente d'une maison. Il est tout à fait possible de vendre une maison qui ne répond pas à ces critères, même une simple ruine...

Par AGeorges

@Janus2,

Je n'ai pas parlé des critères de logement décent en référence à la loi de 89.

Il s'agit d'une jurisprudence de la Cour de Cassation qui confirme un jugement d'appel et qui dit, principalement :

"S'agissant de la vente d'un logement, il doit être pourvu d'un chauffage qui fonctionne et qu'il s'agit d'un accessoire indispensable sans lequel il ne peut être vendu"

Après, on peut jouer avec les mots !

Et, heu, j'ai donné la référence.

Par janus2

Ce qui est faux bien entendu. Comme déjà dit, on peut tout vendre, même juste 4 murs sans eau, sans électricité et sans chauffage. Ce qui ne peut se faire, c'est de faire croire à l'acheteur qu'on lui vend alors une villa tout confort.

Par AGeorges

Mais bien sûr,

la Cour s'Appel ET la Cour de Cassation ont tort, et c'est Janus qui a raison.

C'est clair.

Par yapasdequoi

La seule solution juridique c'est une assignation pour dol, mais il faudrait prouver que le vendeur savait la défectuosité de la chaudière et que l'acquéreur a bien exigé tous les diagnostics obligatoires.

Rien ne démontre ici que les jurisprudences citées soient applicables à la situation précisée ici. Et donc un tribunal peut juger différemment.

Par kang74

Bonjour

Les maisons qui n'ont pas de système de chauffage en état de marche sont identifiés comme telles car non soumises au DPE .

C'est donc bien le DPE dont il faut avoir connaissance et de l'entretien de la chaudière .

L'arrêt cité n'a rien à voir avec l'interdiction de vendre un bien sans chauffage, les vendeurs ont caché ce problème aux acheteurs, en imputant ce problème au fait que ce soient les acheteurs les responsables .

Par contre j'attire l'attention de la postante qu'une maison dont la chaudière ne fonctionne pas et donc la cuve est vide peut laisser présager du même type de problème, à savoir que les canalisations aient pété sous l'effet du gel .

J'exigerai une clause suspensive à cet effet en présence d'un DPE qui sous entend que la maison d'habitation est bien dotée d'un système de chauffage en état de marche .

Par Erwan

Merci pour toutes vos réponses, très intéressantes. Nous allons en effet éplucher le DPE et menacer de ne pas signer l'acte sans certitude que le système fonctionne correctement.

Par kang74

DPE ou pas, au vu des températures à venir, le fait que la chaudière ne soit pas en position hors gel pose question sur l'état du système de chauffage au moment de la vente .

Vérifiez la date du DPE, demandez les justificatifs d'entretien de la chaudière et négociez qu'au moment de la signature

de l'acte la cuve soit remplie (à vos frais) pour tester avant la vente .