



Réparation chaudiere

Par mgrd

Bonsoir

Ma grand mère et sa fratrie ont vendus la maison familiale en août 2025.

Aujourd'hui ils ont tous reçus un recommandé de l'assurance de l'acheteur qui leur demande de payer la nouvelle chaudière.

L'acheteur a fait intervenir un chauffagiste qui lui a changer quelques pièces puis lui a fait un devis de remplacement complet.

Il a préciser que l'entretien n'avait jamais été fait à l'acheteur sauf que des factures et photos montrent que c'est lui qui été intervenu pour un ramonage complet.

Lors de la vente les factures d'entretien ont été remises au notaire qui les a lui même donné à l'acheteur, mais il nous dit qu'il n'a rien eu.

Comment peuvent ils faire pour appuyer leur propos? Seront-ils quand même obligés de payer la somme entière de la nouvelle chaudière? Ou alors ne peuvent ils payer que les factures des pièces changées ?

Merci de votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour

Ils n'ont strictement rien à payer. C'est aux acquéreurs de présenter leur demande à un juge qui décidera

Mais un vendeur non professionnel est exonéré des vices cachés. Il suffira de produire les factures d'entretien le moment venu.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un logement étant réputé inhabitable sans équipement de chauffage, si celui-ci n'est pas fonctionnel, l'immeuble vendu est impropre à sa destination. Si tel est le cas et qu'il n'est pas mentionné dans l'acte de vente que l'acquéreur a explicitement accepté le vice, le vendeur a manqué à son obligation de délivrance.

En l'espèce pour satisfaire à leur obligation de délivrance les vendeurs pourront avoir à payer les frais de la réparation ou du changement de chaudière. Mais il faudra au préalable que les acquéreurs qui réclament prouvent que le chauffage n'est pas fonctionnel.

Le vendeur non professionnel peut s'exonérer de la garantie des vices cachés mais il ne peut s'exonérer de son obligation de délivrance.

Jurisprudence : Cass. Civ3, 28 février 2018, n° 16-27.650.

Par mgrd

Bonjour,

Merci de vos réponses

Le chauffage fonctionnait parfaitement jusque la mise en vente de la maison en février.

La chaudière a été éteinte à la fin de l'hiver et n'a donc pas été rallumée aux beaux jours cet été.

Nous avons fait faire la révision en octobre 2023 avant de rallumer et comme la maison avait été achetée en août nous n'avons pas refait faire d'entretien pour cet hiver, puisque la maison serait à l'acquéreur.

Donc pour nous le chauffage était parfaitement fonctionnel au moment de la vente, cela a donc été omis dans l'acte de vente..

Par yapasdequoi

vendus la maison familiale en août 2025
révision en octobre 2023
Et que s'est-il passé en 2024 ?

Par mgrd

Ils avaient remis en route le chauffage à l'hiver et appeler le chauffagiste pour une révision qu'il avait jugée non importante comme elle avait été faite l'année d'avant

Par janus2

Quand on achète un bien, on l'achète en l'état, et on certifie bien connaître le bien acquis. Si la chaudière, tombe en panne, si un robinet fuit, si un volet ferme mal?? le vendeur n'est pas responsable.

Bonjour,

Pas toujours vrai...

Ma nièce a acheté un studio (son premier achat). Dès son emménagement, elle s'aperçoit que le cumulus électrique ne chauffe pas. Elle le fait changer puis elle fait intervenir sa protection juridique. Après quelques temps de procédure, le vendeur est condamné à lui rembourser le chauffe eau qu'elle a fait poser.

Les juges partent du principe que le vendeur ne pouvait ignorer qu'il n'y avait pas d'eau chaude.

Par yapasdequoi

Il y a donc un gros doute sur le bon fonctionnement de cette chaudière au moment de la vente presque 2 ans après le précédent entretien !

C'est vraiment dommage de n'avoir pas fait au moins une visite de contrôle juste avant la vente

Un accord amiable pourrait être proposé (type 50/50 pour le remplacement de la chaudière) sinon les acquéreurs peuvent engager une procédure judiciaire.

Par Nihilscio

Dire que le chauffage est fonctionnel veut dire qu'il n'est pas totalement hors service. Il peut rester fonctionnel tout en ayant besoin d'une petite maintenance. Il y a une marge d'appréciation. Certains acquéreurs sont prompts à réclamer abusivement pour la moindre broutille.

L'état de la chose vendue s'apprécie à la date de la vente. Ce n'est pas la date de la mise en vente. La date de la vente est celle de l'avant-contrat, usuellement le compromis de vente.

Si le chauffage fonctionnait parfaitement en février 2025, il est peu probable qu'il soit devenu hors service en août. De toute façon, c'est au demandeur qu'incombe la charge de la preuve de ce qu'il prétend.

Par mgrd

L'accord amiable est envisageable mais dans la limite du raisonnable, l'acquéreur réclame que la famille accepte et paie un devis qui s'élève à 11000 euros pour le remplacement de la chaudière, le top du top.
Sachant que le chauffagiste à remplacer des pièces et toucher la chaudière puis a fait le devis. Nous ne pouvons pas être sûrs que la chaudière n'est pas tombée en panne après son passage (ce qui est rare nous le savons)
Nous voulons bien être raisonnables et à la limite accepter de payer le prix de l'ancienne chaudière.
De plus le diagnostic avait été réalisé au moment où la chaudière fonctionnait et avait été pris en compte par la personne le réalisant

Par yapasdequoi

Si le litige persiste, laissez les acquéreurs saisir la justice.
Selon ce que les uns et les autres pourraient prouver le juge décidera.

Par mgrd

Ils avaient remis en route le chauffage à l'hiver et appeler le chauffagiste pour une révision qu'il avait jugée non importante comme elle avait été faite l'année d'avant

Par mgrd

Bonjour,
Merci de vos réponses
Le chauffage fonctionnait parfaitement jusque la mise en vente de la maison en février.
La chaudière a été éteinte à la fin de l'hiver et n'a donc pas été rallumée aux beaux jours cet été.
Nous avons fait faire la révision en octobre 2023 avant de rallumer et comme la maison avait été achetée en août nous n'avions pas refait faire d'entretien pour cet hiver, puisque la maison serait à l'acquéreur.
Donc pour nous le chauffage était parfaitement fonctionnel au moment de la vente, cela a donc été omis dans l'acte de vente..

Par yapasdequoi

Inutile de répéter ce qui a déjà été dit. Ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre.
Si les acquéreurs insistent, ils devront passer par le tribunal.
Et préparez vous car le résultat d'une procédure n'est jamais garanti à l'avance.