



# Achat maison - DPE erroné et problèmes d'humidité non détectables lors des visites

Par **gcd**, le **03/02/2024** à **09:29**

Bonjour

Nous venons d'acquérir une maison. Toutefois, juste après la signature de l'acte authentique :

- nous avons remarqué des problèmes d'humidité (plâtre fendu, liège gondolé, etc.) à des endroits "cachés" durant nos visites précédentes (par exemple dans un placard rempli de vêtements, derrière des armoires)
- nous avons fait venir un thermicien pour nous conseiller sur la modernisation de l'isolation du bien, et le changement de système de chauffage, et son DPE et son estimation de la consommation du bien sont bien moins flatteurs que le DPE du diagnostiqueur des vendeurs (effectué au printemps dernier). En comparant les 2 documents, nous voyons des différences notables sur l'épaisseur de l'isolation, la qualité du double vitrage, etc. Le DPE est ainsi passé de D à E et la consommation de chauffage a bondi de 60%

Quels seraient nos recours ? Tout ceci va nous causer des dépenses totalement imprévues.

Merci par avance,

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **03/02/2024** à **09:44**

Bonjour,

C'est bien dommage d'avoir observé ces problèmes seulement après la vente.

Vous pouviez facilement demander à visiter le matin de la signature, pour vérifier que le logement était vide et conforme au descriptif du compromis. Là vous auriez vu l'humidité.

N'est-ce pas un manque d'aération si la maison est restée fermée/inoccupée un bon moment ?

Vous pouviez aussi consulter ce thermicien avant la signature. Le DPE se base sur les informations données par le vendeur. Avec une petite erreur d'épaisseur ou de matériau, le résultat change radicalement.

Maintenant vos recours vont être nettement plus compliqués.

Vous avez en tête de vous faire rembourser les travaux ou bien annuler la vente ?  
Sachez que la procédure pour dol (ou vice caché selon les cas) peut prendre plusieurs années, coûter plusieurs milliers d'euros et pendant ce temps vous devez attendre les expertises avant de faire tout travaux.  
Et vous avez besoin d'un avocat obligatoirement.

Donc commencez par consulter un avocat avec tous les éléments en votre possession.

Par **gcd**, le **03/02/2024** à **09:54**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Nous avons effectué une visite le matin même de la vente finale, mais justement, tout n'était pas vide, loin de là, car les vendeurs s'imaginaient nous laisser tout ce qu'ils ne voulaient pas prendre... La dernière contre-visite a donc été faite au pas de course, car les vendeurs étaient très en retard.

De plus, ils habitaient dans la maison jusqu'à 10h le jour de la vente qui a eu lieu à 14h.

Pourquoi aurais-je fais passer un thermicien ? J'avais un DPE d'un diagnostiqueur professionnel qui, donc, engage sa responsabilité dans ses calculs. D'autre part pour savoir qu'il y a 2cm d'isolant et non 10, il nous a fallu percer les murs. Aurais-je du faire ça avant la vente ?

Bien sûr, nous aurions pu faire venir des contre-experts revalider tous les diagnostics des vendeurs, mais à un moment, des diagnostiqueurs ne devraient-ils pas faire leur travail correctement ? Plusieurs des erreurs sont flagrantes.

Bien cordialement,

Par **Visiteur**, le **03/02/2024** à **10:26**

Erreurs *flagrantes* est contradictoire avec vice *caché*...

Consultez un avocat. On ne peut pas vous en dire plus.

Par **Visiteur**, le **03/02/2024** à **11:10**

BONJOUR

Vous avez parfaitement bien réagi, mais pour aller plus loin, si vous voulez aller en justice, une expertise par un cabinet agréé auprès des tribunaux serait utile, ainsi que l'expérience

d'un avocat spécialisé.

Par **Visiteur**, le **03/02/2024** à **11:37**

Il faut démontrer qu'il a *sciemment* caché les défauts que vous évoquez.

L'existence des défauts peut être démontrée par les expertises.

Mais prouver que le vendeur les connaissait et les a volontairement cachés est bien plus compliqué.

Par **Visiteur**, le **04/02/2024** à **21:04**

Ben non. ce n'est pas si simple.

S'il n'a rien dit c'est qu'il ne savait pas ....

Consultez un avocat.