18 mars 2026
Tribunal judiciaire de Dax
RG n° 24/00509

1ère CHAMBRE

Texte de la **décision**

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

N° RG 24/00509 - N° Portalis DBYL-W-B7I-DBL4

JUGEMENT DU 18 Mars 2026

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe du Tribunal judiciaire de DAX le 18 Mars 2026, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de Procédure Civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenuele 19 Novembre 2025, devant :

Pascal MARTIN, Vice-Président du Tribunal judiciaire de DAX, chargé du rapport,
assisté de Sandra SEGAS, Greffier présent à l'appel des causes,

Pascal MARTIN, en application de l'article 786 du Code de Procédure Civile et à défaut d'opposition des parties a tenu l'audience pour entendre les plaidoiries, et en a rendu compte au tribunal composé de :

Président : Pascal MARTIN, Vice-Président, juge rapporteur,
Assesseur : Claire GASCON, Vice-Présidente,
Assesseur : Elodie DARRIBÈRE, Vice-Présidente, juge rédacteur,

qui en ont délibéré conformément à la loi,

Dans l'affaire opposant :

DEMANDEUR :

Madame [O] [F] veuve [A]
[Adresse 1]
[Localité 2]
Rep/assistant : Maître Elina BOYON de la SELARL LANDAVOCATS, avocat au barreau de MONT DE MARSAN

DÉFENDEURS :

Monsieur [Q] [J]
[Adresse 2]
[Localité 3]
Rep/assistant : Maître Dominique DE GINESTET DE PUIVERT de la SELARL DE GINESTET DE PUIVERT, avocat au barreau de DAX
Rep/assistant : Maître Michel TOURNOIS, avocat au barreau de LA ROCHELLE

Madame [N] [G] épouse [J]
[Adresse 2]
[Localité 3]
Rep/assistant : Maître Dominique DE GINESTET DE PUIVERT de la SELARL DE GINESTET DE PUIVERT, avocat au barreau de DAX
Rep/assistant : Maître Michel TOURNOIS, avocat au barreau de LA ROCHELLE

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Selon acte authentique en date du 5 mars 2021, Madame [O] [F] veuve de Monsieur [A] a acquis de Monsieur [Q] [J] et Madame [N] [G] épouse [J] une maison à usage d'habitation située commune de [Localité 4], [Adresse 3], moyennant le prix de 270 000 euros.

S'agissant des dispositions relatives aux constructions objets de la vente, l'acte notarié spécifiait que :
« Un permis de construire a été délivré le 16 mars 2018 par la mairie de [Localité 4] sous le numéro PC04003118T0003.
Une copie de ce permis est annexée ainsi que sa demande.
Une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée en mairie le 22 juin 2018. Une copie est annexée.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 12 janvier 2019 pour un chantier achevé le 9 janvier 2019. Une copie est annexée.
(...)
Le VENDEUR déclare avoir fait l'ensemble des travaux lui-même. Le notaire informe le VENDEUR que, dans la mesure où l'ACQUEREUR subirait un dommage après la vente sur ces travaux, il sera tenu comme l'est un constructeur à l'endroit de son acheteur, en vertu de l'article 1792-1 2° du Code civil. »

Concernant l'installation d'électricité, aucun diagnostic n'était joint, la copie du consuel étant annexée à l'acte.

Au sujet de l'installation d'assainissement, il était mentionné que :
« Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.
L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.
Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions règlementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.
Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'ACQUEREUR est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).
Compte tenu de la destination à usage d'habitation du BIEN, le VENDEUR est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.
Ce diagnostic, effectué par le SYDEC le 31 janvier 2019 annexé, constate la conformité de l'installation d'assainissement. »

Enfin, l'acte comprenait une clause d'exonération des vices cachés.

Suite à son entrée dans les lieux, Madame [A] s'est plainte de problèmes affectant le bien immobilier, notamment au niveau du système d'assainissement (détection d'odeurs nauséabondes) et de l'installation d'électricité (défaut de conformités).
Pour s'assurer du bien-fondé de ses constatations, Madame [A] a fait appel à un professionnel du secteur de l'électricité, lequel a relevé plusieurs défauts, et s'est tournée vers ses vendeurs afin de tenter de résoudre amiablement le différend.

En l'absence de réponse, Madame [A] a fait intervenir son assurance, laquelle a sollicité par courrier du 7 juillet 2021 la prise en charge par les vendeurs du coût des travaux de remise aux normes.
Aucune suite n'a été donnée à ces demandes de règlement amiable.
Madame [A] a mandaté un huissier de justice aux fins d'établir un état des différends désordres observés, suivant constat dressé le 21 octobre 2021.

Une réunion d'expertise amiable a été diligentée par Madame [A] et son assureur le 2 février 2022. Etaient régulièrement convoqués par LRAR : les vendeurs et acquéreur, le SYDEC rédacteur du diagnostic assainissement avant la vente et l'agence immobilière mandataire ayant assuré le suivi de la vente.
Les vendeurs ne se sont pas déplacés à ladite réunion et n'étaient pas représentés.

L'expert du cabinet [V] a rendu les conclusions suivantes :
- L'installation d'assainissement est défectueuse et doit être mise aux normes car cette installation et le défaut de raccordement constituent un risque de pollution des sols ;
- Les travaux électriques n'ont pas été réalisés conformément aux normes en vigueur au moment de la construction de la maison en 2018 ;
- La présence de fissures rend la piscine impropre à sa destination ;
- Les canalisations des évacuations des lavabos et éviers sont réalisées avec des gaines électriques à la place de gaines

PVC diamètre 30 ;
- Les descentes EP ne sont pas raccordées à un réseau d'évacuation.

Par exploit en date du 22 février 2022, Madame [O] [A] a saisi le juge des référés près le tribunal judiciaire de Dax aux fins d'expertise.
Par ordonnance en date du 3 mai 2022, le juge des référés a désigné Monsieur [S] [Y] [P] en qualité d'expert.
Selon ordonnance en date du 4 juillet 2023, la mission d'expertise a été étendue à de nouveaux désordres.

Trois accedits successifs se sont tenus sur site, les 5 octobre 2022, 4 mai 2023 et 24 octobre 2023.
Monsieur [Y] [P] a déposé son rapport le 27 mars 2024.

C'est sur la base de ce rapport et par exploit en date du 10 avril 2024 que Madame [O] [F] veuve [A] a fait assigner Monsieur [Q] [J] et Madame [N] [G] épouse [J] devant le tribunal judiciaire de Dax, à titre principal sur le fondement de la garantie décennale, à titre subsidiaire sur le fondement des vices cachés, aux fins d'indemnisation de ses préjudices, tant matériels qu'immatériels.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 3 juillet 2025 et l'affaire a reçu fixation a l'audience de plaidoirie du 19 novembre 2025.
A cette date, les parties ont comparu ; elles ont été entendues en leur plaidoirie et avisées de ce que l'affaire était mise en délibéré au 21 janvier 2026.
Le délibéré a été prorogé au 18 mars 2026 en raison d'un surcroît de la charge de travail du magistrat.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 14 février 2025, Madame [O] [F] veuve [A] demande au tribunal de :

Vu les articles 1792 et suivants du Code civil,
Vu l'article 1231-1 du Code civil,
Vu les articles 1641, 1644, et 1648 et suivants du Code civil,
Vu l'article 1112 - 1 du Code civil,
Vu l'article 1240 du Code civil,

À titre principal,
- Juger que l'immeuble à usage d'habitation sis commune de [Localité 4], [Adresse 3], est affecté de désordres de nature décennale, de sorte que la responsabilité décennale de Monsieur et Madame [J], en qualité de vendeurs-constructeurs, est engagée,
- Condamner in solidum sur le fondement de l'article 1792 du code civil Monsieur et Madame [J] à indemniser Madame [A] des dommages matériels subis, par le versement de la somme de 143 850,49 €,
- Condamner in solidum sur le fondement de l'article 1792 du code civil Monsieur et Madame [J] à indemniser Madame [A] des dommages immatériels subis, soit aux sommes, qui seront à actualiser au jour du jugement, de :
* 250 € par mois au titre de son préjudice de jouissance sur la période allant du mois de mai 2021 jusqu'au jugement à intervenir,
* 5 000 € au titre de la réparation du préjudice moral subi.

A titre subsidiaire,
- Juger que l'immeuble à usage d'habitation sis commune de [Localité 4], [Adresse 3], est affecté de vices cachés,
- En conséquence, condamner in solidum Monsieur et Madame [J] à verser à Madame [A] les sommes nécessaires aux coûts des travaux de réparation des vices, soit 143 850,49 € et à l'indemniser des dommages immatériels subis, soit aux sommes, qui seront à actualiser au jour du jugement, de :
* 250 € par mois au titre de son préjudice de jouissance sur la période allant du mois de mai 2021 jusqu'au jugement à intervenir,
* 5 000 € au titre de la réparation du préjudice moral subi.

En tout état de cause,
- Condamner in solidum Monsieur et Madame [J] au paiement de la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts

pour manquement au devoir de loyauté dans les rapports contractuels entre les parties,
- Juger que les sommes octroyées à Madame [A] au titre des dommages matériels et du coût des travaux de reprise seront à actualiser sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction entre le dépôt du rapport d'expertise et le jour du jugement à intervenir,
- Débouter les époux [J] de l'ensemble de leurs demandes,
- Condamner in solidum les parties défenderesses à payer à Madame [A] la somme de 7 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner in solidum les parties défenderesses en tous les dépens de référé et au fond, en ce compris les frais d'expertise judiciaire,
- Rappeler que l'exécution provisoire de droit à vocation à s'appliquer.

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que la responsabilité civile décennale des vendeurs-constructeurs est engagée en raison des désordres de nature décennale affectant l'immeuble ; que subsidiairement, leur responsabilité peut être engagée sur le fondement des vices cachés ; qu'à titre infiniment subsidiaire, il peut être retenu un manquement des vendeurs à leur obligation de loyauté contractuelle.
Elle indique que l'ensemble des désordres constatés est, selon tous les experts intervenus, de nature décennale, arguant particulièrement du fait que selon l'expert judiciaire, les désordres et non-conformités constatés sur la piscine, l'extension, le système d'épuration, le système électrique et la salle de bain rendent l'ouvrage impropre à sa destination.
A titre subsidiaire, elle invoque la garantie des vices cachés, précisant que la clause d'exonération de garantie insérée à l'acte ne peut trouver à s'appliquer en raison de la qualité de professionnel du vendeur, maçon de son état, et de sa parfaite connaissance des vices, en tant que constructeur de l'ouvrage.
A titre infiniment subsidiaire, elle indique que les vendeurs ont commis une faute en ne l'informant pas de ce qu'ils avaient eux-mêmes réalisé les travaux de rénovation et d'extension des ouvrages, alors qu'il s'agit là d'une information déterminante pour un acheteur puisqu'elle a trait à la solidité de l'ouvrage et à sa sécurité.
Elle sollicite l'indemnisation de ses préjudices matériels, tels que chiffrés par l'expert judiciaire, liés aux travaux de démolition/reconstruction de l'extension, de réfection du bassin pour cause de défaut d'étanchéité, de réfection du système d'épuration pour cause de défaut de raccordement, de réfection des cloisons non-hydrofuges/VMC.
Elle invoque un préjudice de jouissance, aux motifs qu'elle s'est inquiétée légitimement pour sa sécurité en raison de l'apparition de fissures et du fait de l'amplification de ces phénomènes structurels ; qu'elle a eu à subir de nombreuses infiltrations comme l'attestent les termes du constat de Commissaire de justice établi le 1er décembre 2023; que cette situation perdure depuis plusieurs années.
Elle sollicite une somme de 5 000 euros au titre du préjudice moral caractérisé par les stress et tracas afférents à cette procédure judiciaire mais aussi consécutivement à cette acquisition désastreuse, outre une somme de 10 000 euros au titre de la perte de chance de ne pas conclure l'acte de vente causée par le manquement des vendeurs à leur obligation d'information.

Dans leurs conclusions signifiées par RPVA le 16 avril 2025, Monsieur [Q] [J] et Madame [N] [G] épouse [J] demandent au tribunal de :

- Dire et juger Madame [O] [A] irrecevable, et sinon mal fondée en ses demandes, la débouter ;
- Dire et juger Monsieur et Madame [J] [N] et [Q] recevables et bien fondés en leurs contestations, y faire droit ;
- Dire et juger abusive la procédure engagée par Madame [O] [A] à l'encontre de Monsieur et Madame [J] [N] et [Q] ;
En conséquence :
- Rejeter toutes les demandes de Madame [O] [A] ;
- Condamner Madame [O] [A] à payer à Monsieur et Madame [J] [N] et [Q] la somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 1240 du code civil et de l'article 32-1 du code de procédure civile ;
- Condamner Madame [O] [A] à payer à Monsieur et Madame [J] [N] et [Q] la somme de 8 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner Madame [O] [A] aux dépens dont distraction est requise conformément à l'article 699 du Code de procédure civile ;
TRES SUBSIDIAIREMENT, au cas où il serait ordonné une contre-expertise judiciaire, mais aux frais avancés de Madame [O] [A] :
- Donner acte à Monsieur et Madame [J] [N] et [Q] de leurs protestations et réserves ;

- Réserver l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

Au soutien de leurs demandes, ils font valoir que :
- En raison de la clause de vente en l'état figurant dans l'acte notarié du 5 mars 2021, il n'existait aucun motif légitime pour qu'une expertise judiciaire soit ordonnée concernant le système d'assainissement, et que contrairement à ce qu'a estimé l'expert judiciaire en méconnaissant les dispositions de l'acte de vente susmentionné, les prétendus désordres allégués par Madame [A] ne relèvent pas de la responsabilité décennale, ni de celle des « vices cachés » des concluants,
- S'agissant de l'installation électrique, ils ont obtenu le certificat de conformité aux normes applicables, et à supposer que l'installation électrique comporte des vices ou des anomalies, ils ne pouvaient que les ignorer, n'étant pas électriciens,
- S'agissant de la piscine, et à supposer qu'ils étaient déjà présents au moment de la vente de la maison, les soit-disant désordres énoncés constituent des vices apparents et sont donc exclus des garanties en raison de la clause d'exonération insérée à l'acte de vente ; ils ne relèvent pas non plus de la responsabilité décennale des concluants, la piscine ayant été construite en 2007, et sa garantie décennale ayant expiré en 2017,
- S'agissant des canalisations d'évacuation des lavabos et éviers, et à supposer que les désordres soient antérieurs à la vente du 5 mars 2022, ils sont apparents et donc exclus de la garantie en vertu de la clause d'exonération insérée à l'acte de vente ; ils ne relèvent pas non plus de la garantie décennale, dès lors qu'ils ne rendent pas les lavabos et éviers impropres à leur usage, ni ne portent atteinte à leur solidité,
- S'agissant des descentes d'eaux pluviales, il s'agit là aussi de désordres apparents lors de la vente et donc couverts par la clause d'éxonération insérée à l'acte,
- Madame [A] n'a pas acheté une maison neuve mais une grange aménagée de 110 mètres carrés avec un permis d'aménager de 74 mètres carrés, un permis de construire ayant été accordé pour le garage et les ouvertures en façade Nord, une cuisine d'été et une piscine construite en 2007, sans que ces travaux ne nécessitent d'assurance responsabilité décennale ou le passage du Consuel,
- La procédure engagée par Madame [A] est abusive et justifie l'octroi d'une somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Madame [A] invoque l'existence de plusieurs désordres et non-conformités affectant tant l'habitation principale que l'extension et la piscine, qu'il convient d'examiner successivement, bien que les demandes d'indemnisation de la requérante soient formulées de manière globale, notamment en ce qui concerne le coût des opérations de démolition/reconstruction de l'annexe.

Sur les fissures en façade et infiltrations en sous-face du faux-plafond intérieur

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire que la partie extension de l'habitation principale présente des fissures en façade ainsi que des traces d'infiltrations en sous-face du faux-plafond intérieur.

Selon l'expert, les fissures en façade sont causées par un défaut de mise en oeuvre des maçonneries (absence de chainage, fondations inadaptées...), et sont évolutives.
Il ajoute que la pente de la toiture en tôles nervurées est d'environ 6%, ce qui est insuffisant dès lors que la pente pour une toiture de ce type et de hauteur inférieure à 3,5 cm doit être au minimum de 10%. Il explique que de ce fait, lors d'épisodes vent-pluie, l'eau de pluie s'infiltre à la liaison des tôles et impacte les faux-plafonds.

Il précise qu'en raison du caractère généralisé et évolutif de ces désordres, l'ouvrage est impropre à sa destination.

Il est établi et non formellement contesté que l'extension de l'habitation principale a été réalisée par les époux [J] eux-mêmes, selon permis de construire délivré par la mairie de [Localité 4] le 16 mars 2018, les travaux ayant été achevés le 9 janvier 2019 (DAACT déposée le 12 janvier 2019).

Aux termes de l'article 1792-1 du code civil, est réputé constructeur de l'ouvrage :
- tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire,
- toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Sont présumés responsables tous les constructeurs concernés par les désordres revêtant un caractère décennal, sauf s'ils démontrent que les dommages proviennent d'une cause étrangère ou ne rentrent pas dans leur sphère d'intervention.
Dès lors, il convient d'apporter la preuve que les intervenants à l'acte de construire ont la qualité de constructeur et d'établir que la cause du dommage se situe dans leur sphère d'intervention.

En l'espèce, les époux [J] ont la qualité de constructeur puisqu'ils ont construit les immeubles objets du litige en qualité de maîtres d'œuvre, avec l'aide d'amis. Ils ont donc la qualité de constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Les époux [J] ne contestent ni leur qualité de constructeur de l'extension, ni les conclusions de l'expert judiciaire et du cabinet [V] concernant la nature et la cause des désordres, et n'invoquent pas de cause exonératoire de responsabilité.

Les désordres constatés, en ce qu'ils sont généralisés et entraînent le fait que l'ouvrage n'est pas hors d'air ni hors d'eau, le rendent impropre à sa destination.

Enfin, les travaux ayant été achevés en janvier 2019, ils sont couverts par la garantie décennale, de sorte que les époux [J] devront répondre des dommages causés par ces désordres.

Sur le défaut d'étanchéité de la piscine

L'expert judiciaire a constaté que la piscine est fuyarde, le niveau d'eau se situant à mi-hauteur environ des murs périphériques ; que le bassin est constitué d'une dalle béton et de parois en maçonnerie revêtues d'une peinture ; que de nombreuses fissures apparaissent sur les murs et sur le radier ; que la peinture se décolle.
Il précise que dans la déclaration de travaux, la piscine est prévue en parpaings avec un liner bleu ciel ; qu'en réalité elle a été réalisée en parpaings enduits revêtus de peinture ; qu'aucun revêtement d'étanchéité (liner ou résine polyester) n'a été mis en oeuvre ; que les fissurations qui se sont formées sur la structure entraînent des fuites récurrentes.
Il en conclut que l'ouvrage n'est conforme ni à la déclaration de travaux ni aux règles de l'art, ce que ne pouvait ignorer Monsieur [J], professionnel de la construction.

Il n'est pas contesté que la piscine a fait l'objet d'une déclaration de travaux le 21 mars 2007, de sorte que le délai de garantie décennal a expiré au 21 mars 2017, soit bien antérieurement à la vente intervenue le 5 mars 2021.

Madame [A] ne peut donc invoquer la garantie décennale de ses vendeurs concernant ce désordre.

L'article 1641 du code civil dispose que 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.

En outre, conformément aux articles 1643 à 1645 du même code, seul le vendeur profane qui ne connaissait pas les vices de la chose vendue peut se décharger valablement de cette obligation par l'insertion d'une clause de non-garantie, tandis que celui qui en avait connaissance ou le vendeur professionnel présumé tel s'expose, non seulement à la restitution du prix de vente en tout ou partie selon la gravité des vices et le choix de l'acquéreur de conserver ou non la chose, mais

aussi au paiement de dommages et intérêts en réparation de l'entier préjudice causé par ces vices.

La preuve de l'existence d'un vice caché préexistant à la vente incombe à l'acquéreur. Le vendeur professionnel est présumé avoir connaissance des vices affectant le bien le jour de la vente.

En l'espèce, l'expert judiciaire a noté, sans être formellement contredit, que madame [A] ne pouvait pas détecter visuellement l'existence de fuites d'eau récurrentes, ce d'autant que l'eau était verte à chacune de ses visites préalables (tout comme lors des accédits sur site), ce qui devait masquer les fissures et les décollements de peinture.

Compte-tenu de la nature des désordres (absence de tout système d'étanchéité, fissures sur la structure maçonnée et décollements de peinture), il ne peut être sérieusement contesté que ces désordres sont antérieurs à la vente.
Les époux [J] ne peuvent non plus sérieusement soutenir que les désordres seraient imputables à un manque d'entretien et de respect des indications fournies à l'acquéreur, que la piscine aurait simplement besoin d'être nettoyée régulièrement, et le niveau d'eau ajusté en raison de l'évaporation, alors que les fuites d'eau sont causées par l'absence de tout système d'étanchéité et la présence de fissures.

Enfin, il échet de rappeler que la piscine a été réalisée par Monsieur [J] lui-même, maçon de son état, de sorte que ce dernier ne pouvait ignorer ni la qualité des matériaux employés, ni de leur mise en oeuvre.
Il en résulte que les époux [J], qui avaient nécessairement connaissance des vices affectant la piscine, ne peuvent se prévaloir de la clause d'exonération de garantie insérée à l'acte de vente.

Ainsi, Madame [A] rapporte la preuve suffisante de ce que la piscine faisant partie du bien acquis le 5 mars 2021 est affectée d'un vice caché antérieur à cette vente et connu des vendeurs, ce qui justifie sa demande d'indemnisation.

Sur le défaut de raccordement au système d'épuration

L'expert judiciaire a constaté que les eaux pluviales ne sont pas raccordées ; que certains réseaux d'assainissement sont constitués de gaines électriques, d'autres sont déconnectés ; qu'aucune fosse n'est visible sous le couvercle posé au sol ; que des fissures sous forme de spectres apparaissent sur le pignon au droit du système d'assainissement.
Il indique que ce désordre crée des stagnations d'eau et entraîne les odeurs nauséabondes dénoncées par la propriétaire ; qu'il a pu également favoriser des remontées d'humidité dans les enduits de façade et les altérer localement.
Il expose que la société EPURATEC a réalisé des investigations sur le système, dont il est ressorti que si la fosse toutes eaux est conforme, le réseau amont est à reprendre entièrement, ainsi que le branchement en sortie de fosse et la ventilation ; que l'évacuation des eaux usées du bâtiment annexe (gîte) doit être relevée et branchée sur la fosse.

Les vendeurs produisent un rapport de contrôle de bonne exécution établi par le SYDEC en janvier 2019 et annexé à l'acte de vente, dont il résulte que l'installation est conforme, à l'exception du positionnement de la ventilation, point confirmé tant par les opérations d'expertise judiciaire que par le rapport [V].

Il ressort du procès-verbal de constat d'huissier établi le 21 octobre 2021 que Madame [A] a commencé à se plaindre des odeurs nauséabondes dès l'été 2021.
Le rapport [V] fait état de la présence de gaines électriques à la place des canalisations eaux pluviales (EP) et eaux usées (EV), de raccords faits au scotch, de traces de découpe sur la canalisation, de la présence d'une seconde fosse non indiquée sur le plan.

Compte-tenu du court délai écoulé entre la vente et la découverte des désordres, et de la nature des non-conformités constatées, il apparaît peu probable que Madame [A] soit à l'origine de la modification de l'installation.
De leur côté, les vendeurs ne contestent pas formellement les constatations réalisées tant par l'huissier de justice, que par le cabinet [V] et l'expert judiciaire, et se bornent à invoquer les conclusions du SYDEC, lequel ne permet pas de caractériser la validité du raccordement en 2021, et met en exergue à minima un problème de positionnement de la ventilation.

Ces désordres, en particulier le déversement d'eau usées dans le sol, rendent l'immeuble impropre à sa destination, en raison du développement d'odeurs nauséabondes qui empêchent une jouissance paisible, d'une pollution du sol qui crée un risque pour la santé des personnes et ne permet pas l'exploitation du jardin, outre l'apparition des fissures qui portent atteinte à la solidité de l'immeuble.

Il convient donc de retenir l'existence de désordres à caractère décennal entraînant la responsabilité des vendeurs.

Sur les cloisons en plâtre non-hydrofuge dans la salle de bains et l'absence de VMC dans les pièces humides

L'expert judiciaire a constaté la mise en oeuvre dans la salle de bains de plaques de BA13 non hydrofuge, et l'absence de VMC dans les pièces humides.
Il précise que cette non-conformité entraîne des traces d'humidité dont la présence est aggravée par l'absence de ventilation.
Il conclut que la mise en oeuvre de cloisons non hydrofuges dans la salle de bains de la maison principale nuit à leur pérennité (humidité) ; que l'absence de ventilation dans les pièces humides n'est pas conforme aux exigences de la réglementation thermique RT 2012 élément par élément qui s'applique quand les travaux de rénovation concernent le remplacement d'équipements impactant les performances thermiques du bâtiment, ce qui rend l'ouvrage impropre à sa destination.

Si les désordres constatés constituent bien des non-conformités à la réglementation en vigueur, ces non-conformités ne suffisent pas à caractériser un désordre de nature à engager la responsabilité en l'absence de préjudice établi.
En revanche, elles sont constitutives d'un vice caché, dès lors qu'elles sont de nature à favoriser le risque de moisissure.

Dans la mesure où l'intégralité des travaux ont été réalisés par Monsieur [J] lui-même, ce dernier ne pouvait ignorer ni la qualité des matériaux employés, ni de leur mise en oeuvre.

Il en résulte que les époux [J], qui avaient nécessairement connaissance de l'absence de mise en oeuvre de plaques hydrofuges et de VMC, ne peuvent se prévaloir de la clause d'exonération de garantie insérée à l'acte de vente.

Ainsi, Madame [A] rapporte la preuve suffisante de ce que la salle de bains et les pièces humides sont affectées d'un vice caché antérieur à cette vente et connu des vendeurs, ce qui justifie sa demande d'indemnisation.

Sur la non-conformité du système électrique

L'expert judiciaire a constaté la non-conformité de l'installation électrique aux règles de l'art : prise de terre inadaptée, tableau dépourvu de disjoncteur différentiel suffisant, interrupteur du volet roulant de la salle de bain placé dans le volume de protection de la baignoire, et autres non-conformités relevées par Monsieur [B], électricien mandaté par la requérante, dans son rapport établi le 28 avril 2021.
Selon l'expert, la non-conformité du système électrique entraîne un risque pour les biens et les personnes, et rend l'ouvrage impropre à sa destination.

Les vendeurs produisent une attestation de conformité datée du 20 janvier 2019 et visée par le Consuel le 21 janvier 2019, indiquant que :
" L'installateur soussigné atteste que l'installation électrique de consommation, objet de cette attestation, est conforme aux prescriptions de sécurité en vigueur et que les parties rénovées sont compatibles, du point de vue de la sécurité, avec les parties non rénovées."

Cette attestation de conformité, émanant de l'installateur lui-même, n'est pas suffisante pour combattre les constatations effectuées tant par l'expert judiciaire que par le cabinet [V], étant observé qu'il est bien relevé par les deux rapports que l'installation, réalisée en 2019, n'est pas conforme à la RT12, qui est donc par définition bien antérieure.

Ces non-conformités, qui n'affectent pas un ouvrage, ne peuvent revêtir un caractère décennal ; elles sont en revanche constitutives d'un vice caché, indécelable par un acheteur profane.

Il n'existe par ailleurs aucune preuve suffisante de ce que les époux [J], qui ne sont pas à l'origine de cette installation, avaient connaissance de ces désordres.
Ils sont donc fondés à invoquer la clause d'exonération de garantie prévue à l'acte de vente.

Madame [A] sera par conséquent déboutée de sa demande indemnitaire formée de ce chef.

Sur le défaut de mise en oeuvre des volets roulants des deux porte-fenêtres de l'extension

L'expert judiciaire a constaté que les lames des volets roulants des porte-fenêtres sont fixées par des vis inadaptées, ce qui empêche leur utilisation.

Cette non-conformité, qui n'affecte pas un ouvrage, ne peut revêtir un caractère décennal ; elle constitue en revanche un vice caché antérieur à la vente, auquel Madame [A] a pu ne pas prêté attention lors de la visite du bien.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que ces volets roulants ont été installés par Monsieur [J] lui-même, ce dernier ne pouvait ignorer le caractère non-confome de l'installation.
Il en résulte que les époux [J], qui avaient nécessairement connaissance de l'existence de ce vice pour en être à l'origine, ne peuvent se prévaloir de la clause d'exonération de garantie insérée à l'acte de vente.

Ainsi, Madame [A] rapporte la preuve suffisante de ce que les volets roulants sont affectés d'un vice caché antérieur à cette vente et connu des vendeurs, ce qui justifie sa demande d'indemnisation.

Sur les demandes relatives aux travaux réparatoires

S'agissant des solutions réparatoires, non valablement discutées, l'expert judiciaire a préconisé :

- Pour l'extension affectée de fissures et d'infiltrations : la démolition/reconstruction de l'extension, avec réalisation d'une étude de sols et de structure, puis des travaux de démolition, maçonnerie, charpente-étanchéité-zinguerie, menuiseries extérieures, plâtrerie, plomberie, carrelage, électricité, peinture, outre le coût d'une assurance dommage-ouvrages.
L'expert a pris soin d'expliquer qu'en l'état des nombreux désordres constatés sur la charpente-couverture et sur la structure en maçonnerie, et en l'absence de tout document permettant de définir et justifier le système de fondation, les artisans consultés ne souhaitent pas s'engager sur un ouvrage réalisé de façon empirique, sans plan d'exécution et sans garantie, ce qui contraint à envisager comme seule solution une démolition/reconstruction complète de l'ouvrage.

Il convient donc de retenir :
- le devis de la CHAINE DES ARTISANS LANDAIS pour l'étude de sol et de structure d'un montant de 4 300 euros HT,
- le devis de la CHAINE DES ARTISANS LANDAIS pour les travaux de démolition/reconstruction, à l'exclusion des travaux d'électricité, pour un montant de 57 319,40 euros HT,
soit un total de 61 619,40 euros HT, soit 73 943,28 euros TTC.

- Pour la piscine :
Il convient de retenir le devis PISCINES ET ABRIS DU MARSAN pour un montant de 22 680,30 euros HT soit 27 216,40 euros TTC.

- Pour la réfection du système d'épuration pour cause de défaut de raccordement :
Il convient de retenir le devis de la société EPURATEC pour un montant de 15 480 euros HT soit 17 028 euros TTC.

- Pour la réfection des cloisons non-hydrofuges et la pose de VMC : Il convient de retenir le devis de la CHAINE DES ARTISANS LANDAIS pour un montant de 16 850,84 euros HT soit 18 535,97 euros TTC.

- Pour le remplacement des volets roulants : le coût de ces travaux est intégré dans le devis de démolition/reconstruction de l'extention.

Il y a lieu de rajouter le coût de l'assurance dommages-ouvrage pour un coût de 1 930 euros.

Il convient donc de condamner solidairement (et non in solidum), Monsieur et Madame [J] à payer à Madame [A] la somme totale de 138 653,65 euros au titre des dommages matériels.

Il convient de dire que les sommes octroyées à Madame [A] au titre des dommages matériels et du coût des travaux de reprise seront à actualiser sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction entre le dépôt du rapport d'expertise et la date d ela présente décision.

Sur le préjudice de jouissance

Il est incontestable que du fait de la nature et de l'ampleur des désordres affectant tant l'extension que l'habitation principale et la piscine, inutilisable en l'état, Madame [A] subit un préjudice de jouissance important et ce depuis bientôt près de 5 ans.

Ces élements justifient une indemnisation à hauteur de la somme de 10 000 euros.

Sur le préjudice moral

La situation dans laquelle se trouve Madame [A], qui a acquis un ensemble immobilier présentant des désordres généralisés et de nature pour certains à créer un risque certain pour la sécurité et la salubrité, outre les tracas liés à la procédure engagée depuis maintenant 4 ans et au positionnement des défendeurs, lui cause sans conteste un préjudice moral qui sera justement indemnisé par une somme de 3 000 euros.

Sur le préjudice découlant du défaut d'information

Les préjudices étant déjà indemnisés sur le fondement de la garantie décennale ou des vices cachés, et Madame [A] ne justifiant pas d'un préjudice distinct, elle sera déboutée de sa demande en dommages et intérêts fondée sur le défaut d'information.

Sur les autres demandes

Les défendeurs qui succombent au principal seront déboutés de leur demande en dommages et intérêts pour procédure abusive.

Ils seront condamnés solidairement aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire taxés à la somme de 7 749,34 euros.

Ils seront pour les mêmes motifs condamnés solidairement à payer à Madame [A] une somme de 4 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera rappelé qu'en application de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

Condamne solidairement Monsieur [Q] [J] et Madame [N] [G] épouse [J] à payer à Madame [O] [F] veuve [A] les sommes de :
- 138 653,65 euros au titre des dommages matériels,

- 10 000 euros au titre du préjudice de jouissance,
- 3 000 euros au titre du préjudice moral,
- 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dit que que les sommes octroyées à Madame [A] au titre des dommages matériels et du coût des travaux de reprise seront à actualiser sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction entre le dépôt du rapport d'expertise et la date de la présente décision.

Déboute Madame [O] [F] veuve [A] de sa demande en dommages et intérêts fondée sur le défaut d'information.

Déboute les époux [J] de l'intégralité de leurs demandes.

Condamne solidairement Monsieur [Q] [J] et Madame [N] [G] épouse [J] aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire taxés à la somme de 7 749,34 euros.

Rappelle que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de droit.

Le présent jugement a été signé par Pascal MARTIN, Vice-Président du Tribunal judiciaire de DAX et par Sandra SEGAS, Greffier.

Dispositif

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous les commissaires de justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,