TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANGOULEME

JUGEMENT du 20 Août 2026
N° RG 26/00617 - N° Portalis DBXA-W-B7K-GHKW
50D

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Président : Louise BECK,
Greffier : Kamayi Valérie MUKADI,

JUGEMENT :
En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 18 Juin 2026, les avocats ne s'y étant pas opposés,.

DÉCISION Réputée contradictoire RENDUE EN PREMIER RESSORT, par mise à disposition au greffe ; les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

DEMANDEUR :
Monsieur [V] [P] magasinier spécialisé
né le 20 Mars 1999 à [Localité 1] (16)
de nationalité Française
[Adresse 1]
[Localité 2]
représenté par Me Isabelle NADAUD-MESNARD, avocat au barreau de CHARENTE, avocat plaidant

ET :

DEFENDEURS :
Madame [O] [I] née [Y]
née le 05 Juin 1988 à [Localité 3] (16)
de nationalité Française
[Adresse 2]
[Localité 4]
non comparante

Monsieur [D] [T] [I]

né le 12 Août 1973 à [Localité 5] (16)
de nationalité Française
[Adresse 2]
[Localité 4]
non comparant

EXPOSE DU LITIGE
Monsieur [V] [P] a acquis le 10 août 2021 suivant acte notarié de Maître [H] [L] un ensemble immobilier situé [Adresse 3] [Adresse 4] à [Localité 6], de Monsieur et Mme [I].
Le vendeur déclare dans l'acte (p11) avoir réalisé lui-même depuis qu'il est propriétaire du bien, donc depuis moins de 10 ans les travaux suivants :
- plomberie
- travaux d'électricité
- travaux de menuiserie
- travaux de rafraîchissement intérieur
- travaux d'assainissement.
L'acte précisait (p12) de ce fait que certains travaux et en l'occurrence les travaux précités conféraient au vendeur la qualité de vendeur professionnel constructeur, cela entraînant les conséquences suivantes :
- en ce qui concerne la qualité de vendeur professionnel : le vendeur ne pourra pas bénéficier de la clause exonératoire des vices cachés et il est soumis à l'article 1 641 du code civil,
- en ce qui concerne la qualité de constructeur, il est tenu de la responsabilité découlant de l'article 1792-1 du code civil.
Après l'acquisition de la maison, Monsieur [P] a déposé le plafond en PVC des deux chambres afin de les refaire et a constaté que les planchers bois étaient partiellement effondrés sous le PVC du fait d'infiltrations d'eau en provenance de la toiture. C'est dans ces conditions qu'une expertise amiable a été diligentée par l'assureur de Monsieur [P], au contradictoire de Monsieur et Madame [I], ainsi que leur assureur. Deux rapports en date des 6 décembre 2021 et 22 novembre 2022 ont été déposés.
Le 28 septembre 2022, Monsieur [P] et Monsieur et Madame [I] sont parvenus à un accord concernant la réfection de la couverture et la réfection de l'isolation et des planchers pourris. Monsieur et Madame [I] s'étaient engagés à reprendre les conséquences des infiltrations sur les planchers tandis que Monsieur [P] garderait à sa charge les travaux de couverture.
Comme convenu, Monsieur et Madame [I] ont bien versé 3 000 € à Monsieur [P] à titre d'acompte.
Monsieur [P] a par la suite constaté d'autres dysfonctionnements ou désordres (menuiseries, fosse septique et canalisations).
Un constat d'huissier a été dressé par Maître [C] [Q] le 4 juillet 2023 constatant les désordres affectant les travaux réalisés
Par ordonnance de référé du 31 janvier 2024, une mesure d'expertise a été ordonnée. Le rapport a été déposé le 21 novembre 2025 par Monsieur [R].
Le 25 novembre 2025, Monsieur [P] a adressé un courrier aux époux [I], aux fins de parvenir à solution amiable.
Aucune issue amiable n'est intervenue entre les parties.
Par actes de commissaire de justice en date des 26 février 2026 et 31 mars 2026, Monsieur [V] [P] a fait assigner devant le Tribunal Judiciaire d'Angoulême Madame [O] [Y] épouse [I] et Monsieur [D] [U] au visa des articles 1792 et 1792-1 du Code Civil, pour les voir condamner solidairement à lui verser :
- la somme de 28.211,91 € TTC au titre des travaux réparatoires ;
- la somme de 5.000,00 € au titre de son préjudice de jouissance ;
- la somme de 5.000,00 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire et les dépens de la procédure de référé.
Monsieur [I] [D], assigné selon les dispositions de l'article 659 du Code de procédure civile, et Madame [O] [Y] épouse [I],

assignée à domicile, n'ont pas constitué avocat.
La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 30 avril 2026, et l'affaire fixée à l'audience du 18 juin 2026.
À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 20 août 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION
Sur la demande principale de Monsieur [P] [V]
L'article 1792 du Code Civil dispose que : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »
Sur les désordres :
1) Sur l'assainissement : Il ressort du rapport d'expertise judiciaire que le regard n° 1 intermédiaire des eaux vannes et usées n'est pas conforme aux règles de l'art, et « ne peut que se boucher » ; qu'il n'y a pas de regard au niveau de la jonction n° 2, qui présente un piquage démonté des eaux pluviales et qui est cassée ; que la fosse septique se déforme, qu'elle est désaxée et ses niveaux sont inversés. L'expert estime ainsi que l'assainissement est à reprendre à partir du regard n° 1 jusqu'à la fosse septique. Il conclut que « la fosse septique est mal positionnée ainsi que les regards intermédiaires qui sont défaillants, la liaison des eaux usées et vannes n'est pas conforme aux règles de l'art et est à reprendre. »
2) Sur les menuiseries : L'expert judiciaire indique : « les trois menuiseries PVC sont à reprendre dans leur globalité, la pose est défaillante et permet les infiltrations ; les trois menuiseries ainsi que la porte d'entrée sont à reprendre après démontage et reprise des maçonneries. L'eau de drainage pénètre dans les murs compte tenu des défauts de pose ».
3) Sur l'électricité : Le demandeur indique avoir dû réaliser les travaux d'électricité avant l'expertise judiciaire, pour des raisons de sécurité et justifie de factures de mars et août 2023. Il ressort toutefois de l'expertise réalisée par la protection juridique de Monsieur [P] que lors de l'achat, le tableau électrique était installé à plus de deux mètres de hauteur, empêchant de couper le courant en urgence. Il n'était pas équilibré, les 20 % de modules en réserve n'étant pas prévus. L'installation n'est pas équipée de liaison équipotentielle, à savoir de protection entre les éléments conducteurs. L'expert judiciaire indique que les travaux réalisés par Monsieur [P] ont permis une mise aux normes du bien. L'expert relève que la salle de bain présente toujours des câbles électriques non gainés et n'est pas équipée d'une boîte de dérivation.
Sur la responsabilité des époux [I] en qualité de vendeurs professionnels-constructeurs
L'article 1792-1 du Code civil précise que : « Est réputé constructeur de l'ouvrage :
1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
3° 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. »
En l'espèce, Monsieur et Madame [I] ont déclaré dans l'acte de vente du 10 août 2021 : « Le VENDEUR déclare également avoir réalisé lui-même, depuis qu'il est propriétaire du bien objet des présentes, donc depuis moins de dix ans, les travaux suivants :
Travaux de plomberie ;
Travaux d'électricité ;
Travaux de menuiserie ;
Travaux de rafraîchissement intérieur
Travaux d'assainissement. »
Dès lors, les défendeurs reçoivent la qualification de constructeur et à ce titre, peuvent voir leur responsabilité décennale engagée, ce qui est rappelé par l'acte de vente lui-même. Ils peuvent également voir leur responsabilité engagée sur le fondement de la garantie légale des vices cachés, ne bénéficiant pas de l'exonération habituelle dès lors qu'ils sont qualifiés de professionnels, en raison des travaux réalisés.
En l'espèce, les désordres sont relatifs à l'assainissement, les menuiseries et l'électricité, trois postes de travaux réalisés par les époux [I].
Ces désordres rendent l'immeuble non conforme à sa destination, dès lors que les menuiseries ne sont pas étanches et

rendent les lieux perméables à l'eau, que l'assainissement ne permet pas l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, les regards étant obstrués, que l'électricité était non conforme, car dangereuse.
En conséquence, leur responsabilité est engagée sur le fondement de l'article 1792- 1 du Code Civil et ils sont tenus d'indemniser Monsieur [P] de ses préjudices.

Sur les préjudices de Monsieur [P]
Concernant les travaux d'assainissement, l'expert judiciaire a retenu le devis 2025-317 du 19 mai 2025 de la SARL FORT à hauteur de 10 619.40 euros TTC.
Concernant la reprise des menuiseries, l'expert a retenu le devis 2025-318 du 19 mai 2025, pour un montant de 9 076.57 euros TTC.
Concernant les travaux d'électricité, l'expert qualifie les travaux réalisés par la société DOUM'ELEC comme étant « destinés à remédier aux désordres ».
Il a donc chiffré le montant des travaux réparatoires à hauteur de la somme totale de 28.211,91 € TTC : 10 619.40 + 9 076.57 + 3 832.87 + 1 902.93 + 2 780.14.
Concernant le préjudice de jouissance, l'expert indique que celui-ci est « avéré compte tenu des pénétrations d'humidité ».
En l'absence de précisions sur l'importance des infiltrations, sur les pièces concernées et sur les contraintes subies au quotidien, le préjudice de jouissance de Monsieur [P] sera indemnisé à hauteur de 3.000 euros.
Sur les frais du procès
Selon l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.
En application de l'article 700 du même code, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.
L'article 514 du même code prévoit que 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.
En l'espèce, Monsieur et Madame [I] succombent à l'instance et seront condamnés aux dépens.
Ils seront par ailleurs condamnés à verser à Monsieur [V] [P] la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
Enfin, compte tenu de la nature du litige et compte tenu du délai déjà écoulé depuis l'apparition des désordres, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision.

PAR CES MOTIFS
Le Tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, par décision réputée contradictoire rendue en premier ressort,
CONDAMNE solidairement Monsieur [D] [I] et Madame [O] [Y] épouse [I] à verser à Monsieur [V] [P] la somme de 28.211,91 euros au titre des travaux réparatoires ;
CONDAMNE solidairement Monsieur [D] [I] et Madame [O] [Y] épouse [I] à verser à Monsieur [V] [P] la somme de 3.000 euros au titre de son préjudice de jouissance ;
CONDAMNE solidairement Monsieur [D] [I] et Madame [O] [Y] épouse [I] à verser à Monsieur [V] [P] la somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;
CONDAMNE solidairement Monsieur [D] [I] et Madame [O] [Y] épouse [I] aux dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire et les dépens de la procédure de référé ;
DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,