7 mai 2026
Cour d'appel d'Amiens
RG n° 24/03362

1ère Chambre civile

Texte de la **décision**

Exposé du litige

ARRET

N°

[R]

[G] épouse [R]

C/

[W]

Copie exécutoire

le 07 mai 2026

à

Me VANOUTRYVE

Me KAESER

DB/MEC/IM/DPC

COUR D'APPEL D'AMIENS

1ERE CHAMBRE CIVILE

ARRET DU SEPT MAI DEUX MILLE VINGT SIX

Numéro d'inscription de l'affaire au répertoire général de la cour : N° RG 24/03362 - N° Portalis DBV4-V-B7I-JE2U

Décision déférée à la cour : JUGEMENT DU TJ HORS JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP DE [Localité 1] DU VINGT SEPT MAI DEUX MILLE VINGT QUATRE

PARTIES EN CAUSE :

Monsieur [K] [R]

né le 19 Décembre 1972 à [Localité 2]

[Adresse 1]

[Localité 3]

Madame [L] [G] épouse [R]

née le 12 Décembre 1975 à [Localité 2]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentés par Me Léa SCOTTE substituant Me Delphine VANOUTRYVE de la SCP DRYE DE BAILLIENCOURT ET ASSOCIES, avocats au barreau de SENLIS

APPELANTS

ET

Monsieur [Y] [W]

né le 27 Mai 1950 à [Localité 4]

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représenté par Me Elodie KAESER, avocat au barreau d'AMIENS

Ayant pour avocat plaidant Me Bertrand THOMAS, avocat au barreau de ROUEN

INTIME

DÉBATS & DÉLIBÉRÉ :

L'affaire est venue à l'audience publique du 19 février 2026 devant la cour composée de Mme Graziella HAUDUIN, Présidente de chambre, Présidente, M. Douglas BERTHE, Président de chambre et Mme Clémence JACQUELINE, Conseillère, qui en ont ensuite délibéré conformément à la loi.

A l'audience, la cour était assistée de Mme Marie-Estelle CHAPON, cadre-greffier.

Sur le rapport de M. Douglas BERTHE et à l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré et la présidente a avisé les parties de ce que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 07 mai 2026, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

PRONONCÉ :

Le 07 mai 2026, l'arrêt a été prononcé par sa mise à disposition au greffe et la minute a été signée par Mme Graziella HAUDUIN, Présidente de chambre et Madame Isabelle MARQUANT, greffière.

Motivation

*

* *

DECISION :

Le 30 juillet 2019, par acte authentique reçu par Me [J], notaire à [Localité 6], Mme [L] [G] épouse [R] et M. [K] [R] ont acquis de M. [Y] [W] la maison située [Adresse 1] à [Localité 7] pour le prix de 190 200 euros.

L'acte de vente a mentionné que l'installation d'assainissement n'était pas conforme et que l'acquéreur a pris acte de l'obligation de réaliser des travaux de mise en conformité dans un délai d'un an.

En effet, en 1986, un assainissement avait été installé sur la propriété mais en 2010 la fosse septique d'origine s'était effondrée. M. [W] avait ensuite construit lui-même un nouveau système d'assainissement, composé de regards et d'une chambre profonde creusée directement dans la roche.

Le 6 mai 2019, le Spanc a réalisé un contrôle de l'installation d'assainissement non collectif.

Ce rapport, établi selon les déclarations du propriétaire, avait conclu à une non-conformité de l'installation, classée en catégorie C (installation non conforme).

Après leur entrée dans les lieux, M. et Mme [R] se sont plaints de nuisances olfactives (remontées d'odeurs) et déclarent avoir constaté, après avoir ouvert un regard, l'absence de tuyau sortant de la maison vers la fosse septique présentée lors de la vente.

Le 16 septembre 2020, M. et Mme [R] ont adressé une lettre recommandée avec accusé de réception à M. [W]. Ils ont argué l'existence de vices cachés, affirmant que les tuyaux reliés à la fosse septique apparente avaient été arrachés et camouflés par une dalle en béton et que le certificat du Spanc ne correspondait pas à l'état réel de l'installation.

Le 8 mars 2021, le conseil de M. et Mme [R] a adressé une mise en demeure par lettre recommandée à M. [W]. Il a réclamé la somme de 17 077,50 euros, correspondant à un devis de remise en état du système d'évacuation, en invoquant la garantie des vices cachés et l'obligation de délivrance conforme.

Le 20 mai 2021, Me [I], commissaire de justice, a dressé un procès-verbal de constat à la demande de M. et Mme [R]. L'huissier a constaté qu'un tuyau d'évacuation des eaux usées se déversait directement dans le sol et n'était pas raccordé à la fosse septique, laquelle semblait remplie jusqu'au couvercle. Il a également noté la présence d'un puisard au fond du jardin.

M. et Mme [R] ont saisi le juge des référés du tribunal judiciaire de Beauvais qui, le 23 septembre 2021, a rendu une ordonnance désignant un expert judiciaire, M. [A] [F] remplacé par M. [T] [O] par une ordonnance du 2 novembre 2021.

Le 7 mars 2022, la première réunion d'expertise s'est tenue sur les lieux en présence des parties et de leurs conseils.

Le 16 décembre 2022, l'expert judiciaire, M. [T] [O], a déposé son rapport final.

M. et Mme [R] ont fait assigner M. [W] devant le tribunal judiciaire de Beauvais par acte du 17 mars 2023. Dans cette assignation, M. et Mme [R] ont demandé au tribunal de condamner M. [W] à leur payer les sommes suivantes :

* 19 635 euros au titre des travaux de reprise pour l'installation d'un nouveau système d'assainissement ;

* 540 euros au titre de l'étude de sol préalablement réalisée ;

* 5 000 euros au titre du préjudice de jouissance ;

* 1 000 euros au titre du préjudice moral ;

* 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

M. et Mme [R] ont soutenu que M. [W] a dissimulé le système réel (un puisard illégal) en présentant au Spanc une ancienne fosse non raccordée, constituant ainsi une man'uvre dolosive et un vice caché distinct de la simple non-conformité annoncée.

Ils ont allégué un dysfonctionnement total (odeurs, absence de raccordement conforme).

En réponse, M. [W] a demandé en substance au tribunal de débouter M. et Mme [R] de l'ensemble de leurs demandes.

Il a contesté toute dissimulation, arguant que l'acte de vente mentionnait explicitement la non-conformité et l'absence de raccordement au tout-à-l'égout et a soutenu avoir vendu un immeuble avec un assainissement non conforme mais fonctionnel, que le bien livré était conforme aux caractéristiques convenues (non raccordé au collectif et non conforme), la non-conformité étant connue et signalée.

Il a rappelé que les acquéreurs avaient l'obligation, portée à l'acte notarié, de réaliser des travaux sous un an et qu'à ce titre il a dû consentir à une baisse de prix de 20 000 euros pour tenir compte de ces travaux d'assainissement à réaliser.

M. [W] a fait valoir que les acquéreurs ont utilisée l'installation pendant plus d'un an sans plainte immédiate.

Il a soutenu que les acquéreurs ne rapportaient pas la preuve que l'immeuble était impropre à sa destination, l'expert n'ayant constaté aucun dysfonctionnement technique ni odeur lors de sa visite.

Le tribunal judiciaire de Beauvais, par jugement du 27 mai 2024, a :

Débouté M. et Mme [R] de leurs demandes indemnitaires formulées sur les fondements du défaut de délivrance conforme, de la garantie des vices cachés et du défaut d'information ;

Condamné M. et Mme [R] aux entiers dépens de l'instance ;

Condamné M. et Mme [R] à verser à M. [W] la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejeté la demande de M. et Mme [R] au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [K] [R] et Mme [L] [R] ont interjeté appel de cette décision le 16 juillet 2024.

Le 18 février 2025, un nouveau contrôle de l'assainissement a été effectué sur les lieux par le Spanc (communauté de communes du [Localité 8]). Le rapport daté du 19 février 2025 a conclu à une « installation inexistante » (classée G), constatant la présence d'un puit perdu recevant l'ensemble des eaux usées.

Vu les conclusions récapitulatives déposées le 30 septembre 2025 par lesquelles M. et Mme [R] demande à la cour de :

Infirmer le jugement rendu le 27 mai 2024 par le tribunal judiciaire de Beauvais en ce qu'il les a déboutés de leur demandes indemnitaires formulées sur les fondements du défaut de délivrance conforme, de la garantie des vices cachés et du défaut d'information, en ce qu'il a rejeté leur demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et en ce qu'il les a condamnés à verser 1 500 euros sur ce fondement à M. [W] ;

en conséquence,

Retenir l'existence d'une non-conformité qui engage la garantie de non-conformité du vendeur ;

à titre subsidiaire,

Retenir l'existence d'un vice caché qui engage la responsabilité de M. [W] ;

à titre infiniment subsidiaire,

Retenir le manquement avéré au devoir d'information commis par M. [W], et le déclarer responsable des préjudices subis par M. et Mme [R] ;

Condamner en toute hypothèse M. [W] à leur verser les sommes suivantes :

* travaux de reprise pour installation d'un nouveau système d'assainissement : 19 635 euros ;

* étude de sol préalable réalisée : 540 euros ;

* remise en état du jardin ;

* préjudice de jouissance : 5 000 euros eu égard aux odeurs nauséabondes supportées depuis des mois par les requérants et qui les ont empêchées de profiter pleinement de leur jardin et de leur maison ;

* préjudice moral : 1 000 euros chacun, eu égard à la présence de rats, conséquence de l'absence de fosse en bonne et due forme ;

Le condamner également à leur verser une indemnité de procédure de 5 000 euros et à supporter les entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise.

Les appelants soutiennent :

- qu'ils ont acquis le bien le 30 juillet 2019, vendu comme disposant d'un assainissement non conforme mais existant,

- que l'expertise judiciaire a révélé l'existence de deux fosses : l'une présentée lors de la vente et contrôlée par le Spanc mais non reliée à la maison et une autre, cachée, installée par le vendeur lui-même qui était la seule en fonctionnement,

- que le vendeur a donc sciemment dissimulé l'installation réelle (le puisard) au Spanc lors du diagnostic de vente, faussant ainsi le consentement des acquéreurs,

- qu'un nouveau contrôle du Spanc réalisé le 18 février 2025 (par le même technicien qu'en 2019) a classé l'installation réelle en catégorie G (« installation non existante »), bien plus grave que le classement C initial,

- que l'argument du vendeur selon lequel une baisse de prix avait été consentie pour les travaux est mensonger et qu'aucune preuve d'offres concurrentes ou de mention dans l'acte notarié n'est d'ailleurs rapportée,

- qu'ils subissent des préjudices financiers (coût de réfection), de jouissance (odeurs) et moral (présence de rats),

- que le caractère erroné d'un diagnostic d'assainissement ouvre droit à une indemnisation certaine et non à une simple perte de chance.

Vu les conclusions récapitulatives déposées le 13 juin 2025 par lesquelles M. [Y] [W] demande à la cour de :

Accueillir Mme [L] [R] née [G] et M. [K] [R] en leur appel mais les en déclarer mal-fondés ;

Débouter Mme [L] [R] née [G] et M. [K] [R] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Condamner solidairement Mme [L] [R] née [G] et M. [K] [R] à lui payer la somme de 3 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner Mme [L] [R] née [G] et M. [K] [R] aux entiers dépens d'appel.

Il expose :

- que les époux [R] ont acquis le bien le 30 juillet 2019 en ayant connaissance des difficultés liées au système d'assainissement, l'acte de vente mentionnant expressément sa non-conformité,

- que les acquéreurs savaient qu'ils achetaient un bien non raccordé au réseau collectif et doté d'une installation non conforme,

- qu'il n'y a pas eu délivrance d'une chose différente, que le système est fonctionnel et que la caractéristique convenue était sa non-conformité,

- que la chose livrée est ainsi conforme à la chose vendue au regard des stipulations contractuelles,

- qu'il n'a rien dissimulé, l'acte de vente mentionnant le défaut de conformité,

- que le rapport d'expertise indique qu'aucun dysfonctionnement n'a été mis en évidence lors de la visite et que l'installation est opérationnelle, que les acquéreurs jouissent du bien depuis près de six ans et qu'il n'existe donc aucune impropriété à la destination,

- que le rapport du Spanc était clair sur la non-conformité et qu'indépendamment de la qualification technique exacte (fosse ou puit), le système n'était pas conforme aux normes, ce que les acquéreurs savaient,

- qu'il a consenti une baisse de prix de 20 000 euros lors de la vente pour tenir compte des travaux de mise aux normes, ce qui démontre la connaissance du problème par les acquéreurs,

- qu'aucun manquement à son obligation d'information n'est établi, que d'ailleurs l'acte de vente contient les avertissements nécessaires sur la non-conformité et l'obligation de réaliser des travaux sous un an,

- qu'accueillir les demandes des appelants reviendrait à lui faire payer deux fois les travaux (une fois par la baisse de prix, une fois par la condamnation) et à absoudre les acquéreurs de leurs engagements contractuels.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour renvoie aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits et moyens développés au soutien de leurs prétentions respectives.

La clôture a été prononcée le 22 octobre 2025 et l'affaire a été renvoyée pour être plaidée à l'audience du 19 février 2026.

SUR CE :

Sur le défaut de délivrance conforme :

Aux termes des articles 1603 et 1604 du code civil, le vendeur est tenu de deux obligations principales, celle de délivrer la chose vendue et celle de garantir la chose qu'il vend, l'obligation de délivrance s'entendant du transport de la chose en la puissance et possession de l'acquéreur dans des conditions conformes aux stipulations contractuelles.

Il résulte d'une jurisprudence constante que la qualification de défaut de délivrance suppose une divergence entre les caractéristiques convenues entre les parties et celles du bien effectivement remis.

En l'espèce, l'acte authentique du 30 juillet 2019 reçu par Me [J] stipule expressément, en pages 28 et 29, que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif et que l'installation d'assainissement non collectif n'est pas conforme aux normes environnementales et sanitaires en vigueur. L'acte fait par ailleurs obligation aux acquéreurs de procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an suivant la signature, en application de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

Les acquéreurs ont pris possession d'un immeuble d'habitation avec un assainissement non collectif non conforme qu'ils savaient devoir reprendre à leurs frais aux termes du contrat.

La délivrance d'une chose différente, au sens des articles 1603 et 1604 du code civil, n'est donc pas caractérisée et la chose livrée s'avère ainsi en cohérence avec les stipulations essentielles de l'acte.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux [R] de leur demande indemnitaire fondée sur le défaut de délivrance conforme.

Sur la demande subsidiaire fondée sur la garantie des vices cachés :

Aux termes de l'article 1641 du code civil, 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. L'article 1642 dispose que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même, et l'article 1643 prévoit que le vendeur peut stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie, sauf s'il connaissait le vice.

Si la jurisprudence retient qu'un vice connu de l'acquéreur dans son principe peut demeurer caché lorsque ce dernier ne pouvait en mesurer la véritable amplitude, encore faut-il que le défaut révélé soit véritablement distinct de celui qui avait

été porté à la connaissance de l'acquéreur, et qu'il caractérise une atteinte qualitativement nouvelle à l'usage du bien.

Par ailleurs, la non-conformité administrative d'un ouvrage, lorsqu'elle a été clairement stipulée à l'acte, ne saurait à elle seule caractériser un vice caché si elle n'altère pas l'usage matériel du bien.

En l'espèce, le rapport d'expertise judiciaire relève que le système en place ne correspond pas au schéma classique d'une fosse toutes eaux avec épandage, mais à un montage atypique évacuant les eaux dans le sous sol sans traitement suffisant. Cependant, l'expert n'a pas constaté de dysfonctionnements majeurs, la maison demeurant habitable.

L'expert précise que le regard et le bac de décantation sont fonctionnels et laissent écouler les eaux vers la chambre d'infiltration.

Si l'expert observe cependant que l'installation « ne suit aucun schéma reconnu par les textes », ce constat se rapporte à la non-conformité de l'ouvrage aux règles techniques applicables, laquelle était précisément l'objet de l'information donnée à l'acte. Il convient à cet égard de distinguer la conformité administrative et réglementaire de la fonctionnalité matérielle de l'ouvrage.

Selon l'expert judiciaire, M. [T] [O], la maison reste propre à sa destination car elle demeure habitable et fonctionnelle. L'expert indique expressément : « À l'issue de cette expertise, je ne retiens aucun préjudice technique. La maison est opérationnelle ».

Dans ce contexte, aucune intervention ni aucun travaux n'ont été réalisés sur l'installation depuis 2010 et les époux [R] l'utilisent depuis près de sept années. Cette utilisation prolongée, sans que l'usage normal ait été empêché, contredit l'allégation d'une impropriété à destination au sens de l'article 1641 du code civil.

Il ressort de ces éléments que le défaut invoqué tient, avant tout, à la non-conformité réglementaire d'un système d'assainissement que les acquéreurs savaient devoir remettre aux normes, plutôt qu'à un dysfonctionnement tel qu'il rendrait l'immeuble ou l'équipement impropre à sa destination.

En tout état de cause, le vice ne peut être considéré comme totalement caché, dès lors que les acquéreurs savaient, à la lecture de l'acte et du diagnostic annexé, que l'installation n'était pas conforme et qu'elle devait impérativement être reprise.

Les conditions cumulatives de la garantie des vices cachés n'étant pas réunies, il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux [R] de leur demande indemnitaire fondée sur la garantie des vices cachés.

Sur le manquement à l'obligation précontractuelle d'information :

Aux termes de l'article 1112-1 du code civil, celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie. Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Le manquement à cette obligation entraîne la responsabilité de son débiteur dans les conditions du droit commun. S'agissant plus particulièrement du vendeur immobilier, la jurisprudence retient que le devoir d'information ne se réduit

pas à la transmission du dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, mais comprend également la communication spontanée des éléments de fait dont le vendeur a personnellement connaissance et qui sont déterminants pour le consentement de l'acquéreur.

Il convient d'examiner si le vendeur a satisfait à son obligation de communiquer aux acquéreurs l'ensemble des informations utiles et déterminantes dont il avait personnellement connaissance.

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise judiciaire de M. [O], notamment en pages 10, 16 et 18, que M. [W] a, à la suite de l'effondrement de l'ancienne fosse septique en 2010, réalisé personnellement un nouveau dispositif d'assainissement consistant en un regard de décantation et une chambre d'infiltration creusée directement dans la roche, sans tranchée d'épandage, sans dispositif de traitement et sans raccordement à l'ancienne fosse demeurée apparente sur le terrain.

L'expert relève que le rapport du Spanc du 6 mai 2019 a été établi sur les seules déclarations de M. [W] et sur la base de documents relatifs à l'ancienne fosse fournis par ce dernier, sans constatations matérielles in situ et il consigne que M. [W] ne contredit pas cet état de fait.

M. [W] reconnaît avoir réalisé personnellement l'ouvrage en 2010 ainsi qu'avoir fourni au Spanc les éléments à partir desquels le diagnostic de 2019 a été établi.

Le procès-verbal de constat de Me [I] du 20 mai 2021 confirme par ailleurs la déconnexion de la fosse septique d'origine et l'existence d'un puisard distinct au fond du jardin.

Il s'évince de ces éléments que M. [W] disposait, en sa qualité de réalisateur de l'ouvrage litigieux, d'une connaissance précise et exhaustive de la configuration réelle de l'installation : substitution complète du dispositif d'origine en 2010, déconnexion de l'ancienne fosse demeurée en place, création d'un puits d'infiltration creusé dans la roche en lieu et place d'un véritable assainissement individuel.

Les époux [R] n'ont reçu quant à eux aucune information précise sur la nature exacte du dispositif artisanal mis en place par leur vendeur.

À cet égard, le contrôle du Spanc de 2025 a fait passer l'installation litigieuse de « non conforme » (catégorie C) en «inexistante » (catégorie G) au vu de ses constatations cette fois réalisées in situ .

Cette requalification se distingue nettement de la simple mention d'une non-conformité.

Il en résulte que les acquéreurs n'ont pas été en mesure de connaître et d'apprécier la configuration exacte de l'installation.

Force est de constater que M. [W] ne rapporte pas la preuve d'avoir effectivement communiqué aux acquéreurs les informations en sa possession et relatives à la nature exacte de l'ouvrage et aux conditions de sa réalisation par ses seuls soins.

Au regard de ces éléments, la seule mention contractuelle d'une non-conformité administrative est insuffisante à satisfaire à cette obligation, dès lors qu'elle ne renseigne pas l'acquéreur sur la configuration réelle de l'installation à reprendre.

Le manquement à l'obligation précontractuelle d'information est ainsi caractérisé.

Il y a donc lieu d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux [R] de leur demande fondée sur le manquement à l'obligation précontractuelle d'information, et, statuant à nouveau, de retenir la responsabilité de M. [W] sur le fondement de l'article 1112-1 du code civil.

Sur les demandes indemnitaires consécutives :

Lorsque la faute consiste en un manquement à une obligation précontractuelle d'information, le préjudice indemnisable correspond aux conséquences directes de ce manquement. Il ne saurait être confondu avec les charges que l'acquéreur a contractuellement acceptées en pleine connaissance de cause au titre d'une autre stipulation de l'acte, pas plus qu'avec les coûts qu'il aurait assumés en l'absence du manquement.

En ce qui concerne la demande de paiement de la somme de 19 635 euros au titre des travaux de reprise pour l'installation d'un nouveau système d'assainissement, les époux [R] produisent un devis de la société Jml TP d'un montant de 19 635 euros, qualifié de « raisonnable » par l'expert judiciaire en page 19 de son rapport.

Toutefois, l'acte authentique du 30 juillet 2019 a expressément mis à la charge des acquéreurs l'obligation de réfaction de l'installation d'assainissement dans le délai d'un an suivant la signature, conformément aux exigences de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. Le coût des travaux devait dès lors être nécessairement supporté par les acquéreurs, indépendamment de toute information complémentaire qui aurait pu leur être délivrée par le vendeur sur la consistance précise de l'ouvrage préexistant. Cette dépense ne saurait être imputée au manquement du vendeur à son obligation d'information : elle aurait été engagée en tout état de cause, et n'est donc pas en lien de causalité directe avec la faute retenue. Le manquement à l'obligation d'information commis par le vendeur n'a donc pas eu pour effet de modifier l'économie générale du contrat, la charge de la réalisation d'un équipement sanitaire conforme faisant partie intégrante de l'équilibre contractuel.

Les époux [R] seront en conséquence déboutés de leur demande à hauteur de 19 635 euros.

En ce qui concerne la demande de paiement de la somme de 540 euros au titre de l'étude de sol, cette étude facturée par la société Actice Conseil constitue elle aussi un préalable technique nécessaire à toute opération de réfaction du système d'assainissement. Cette dépense aurait été engagée en tout état de cause par les acquéreurs en exécution de leur obligation contractuelle de mise aux normes dans le délai d'un an. Elle n'est donc pas en lien de causalité direct avec le manquement à l'obligation d'information.

Les époux [R] seront déboutés de leur demande à hauteur de 540 euros et la décision entreprise sera confirmée sur ce point.

En ce qui concerne la demande de remise en état du jardin, les appelants n'en précisent ni le quantum ni les éléments justificatifs spécifiques. En outre cette demande présente le même caractère accessoire des travaux contractuellement à leur charge et ne saurait donc davantage prospérer. Elle sera donc rejetée et il sera ajouté au jugement entrepris sur ce point.

En ce qui concerne la demande au titre du préjudice de jouissance, il ressort des pièces produites que les époux [R] subissent, depuis leur entrée dans les lieux en 2019, des désagréments imputables à la conception de l'installation d'assainissement et dont ils ignoraient la consistance exacte au moment de la vente.

En effet, les époux [R] ont dénoncé l'apparition de remontées d'odeurs de toilette dans leur chambre dès leur entrée dans les lieux après avoir fait couler de l'eau. Ce fait a été matériellement confirmé par le commissaire de justice lors de son constat du 20 mai 2021. Le procès-verbal de constat objective également l'écoulement direct des eaux usées dans le sol et la présence d'un puisard non identifié lors de la vente au fond du jardin ainsi qu'une odeur nauséabonde se dégageant au niveau des deux tuyaux d'évacuation.

L'expert judiciaire, M. [O], a souligné que les mauvaises odeurs alléguées sont liées au mauvais fonctionnement du système d'assainissement mis en place par le vendeur, en raison notamment de l'absence de compartiment isolé et de l'absence de cheminée d'évacuation des gaz. Il a conclu que l'installation dans sa conception est de nature à générer des odeurs à certains moments de la journée.

Il est donc avéré que la jouissance des époux [R] a été perturbée par ces nuisances olfactives qui apparaissent aussi bien dans la maison que dans le jardin à proximité du puisard.

Le préjudice de jouissance des époux [R] sera évalué à la somme globale de 2 000 euros et la décision entreprise sera infirmée sur ce point.

En ce qui concerne la demande au titre du préjudice moral, les époux [R] ont progressivement découvert la consistance réelle de l'ouvrage d'assainissement, telle qu'elle est apparue à l'occasion du constat d'huissier, de l'expertise judiciaire puis enfin du dernier rapport du SPANC la jugeant réglementairement inexistante et dangereuse sur le plan environnemental et sanitaire, ce qui expose les occupants à des risques d'insalubrité.

L'expert judiciaire a également précisé que le rejet direct des eaux usées dans le sous-sol sans aucun traitement constitue un préjudice environnemental évident.

Enfin, les démarches judiciaires successives, référé-expertise, première instance, appel pour faire valoir légitimement leurs droits et la durée de l'incertitude qui en a résulté caractérisent également un préjudice moral autonome et certain.

Il y a donc lieu d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux [R] de leurs demandes au titre du préjudice moral, et, statuant à nouveau, de condamner M. [W] à payer aux époux [R], la somme de 1 000 euros à chacun d'eux au titre de leur préjudice moral.

Sur les dépens et frais irrépétibles :

M. [Y] [W] qui succombe sera condamné aux dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise et la décision de première instance sera infirmée en ses dispositions afférentes aux frais irrépétibles et aux dépens.

L'équité commande de condamner M. [Y] [W] à payer à Mme [L] [G] épouse [R] et à M. [K] [R] la somme de 5 000 euros au titre des dispositions prévues par l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant par arrêt contradictoire rendu en dernier ressort, mis à disposition au greffe,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux [R] de leurs demandes indemnitaires formées sur les fondements alternatifs du défaut de délivrance conforme et de la garantie des vices cachés et en ce qu'il a débouté les époux [R] de leurs demandes indemnitaires au titre des travaux d'installation d'un nouveau système d'assainissement et d'étude de sol sur les fondements alternatifs du défaut de délivrance conforme, de la garantie des vices cachés et du défaut d'information ;

Infirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés et y ajoutant,

Dit que M. [Y] [W] a manqué à son obligation précontractuelle d'information à l'égard de Mme [L] [G] épouse [R] et de M. [K] [R] ;

Condamne M. [Y] [W] à payer à Mme [L] [G] épouse [R] et à M. [K] [R] la somme de 2 000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance :

Condamne M. [Y] [W] à payer à Mme [L] [G] épouse [R] et à M. [K] [R] la somme de 1 000 euros chacun en réparation de leur préjudice moral ;

Rejette la demande indemnitaire formée par Mme [L] [G] épouse [R] et par M. [K] [R] au titre de la remise en état du jardin ;

Condamne M. [Y] [W] aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise judiciaire ;

Condamne M. [Y] [W] à payer aux époux [R] la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile pour la première instance et l'appel ;

Rejette les autres demandes.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE