



## PROTOCOLE D'ACCORD

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Le Syndicat Départemental d'Équipement des Communes des Landes (SYDEC)**, dont le siège est situé 55, rue Martin Luther King, 40000 MONT-DE-MARSAN, représenté par son Président en exercice, dûment habilité à signer les présentes par délibération du Bureau syndical du 15 mai 2025,

Ci-après dénommé "**le SYDEC**",

**D'une part,**

**ET**

**Monsieur Jean-Bernard DAUGE et Madame Laure CAZENAVE**, demeurant 12 bis rue de Bourdos – 40280 BENQUET,

Ci-après dénommés "**les Consorts Daugé-Cazenave**",

**D'autre part,**

Il a été établi le présent protocole, qui met fin au litige qui oppose les Parties, dans les conditions exposées ci-dessous :

## PREAMBULE

- Vu les statuts du SYDEC,
- Vu la délibération du Comité syndical du SYDEC du 21 janvier 2021,
- Vu les articles L. 2224-8 et suivants du Code général des collectivités territoriales relatifs aux services publics d'assainissement non collectif,
- -Vu l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique,
- Vu l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'obligation de contrôle des installations d'assainissement non collectif avant toute cession immobilière,
- Vu l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités du contrôle des installations d'assainissement non collectif, et notamment son article 5 relatif aux points de contrôle obligatoires,
- Vu l'arrêté du 27 avril 2021 imposant la vérification du « *bon fonctionnement et du bon entretien* » des installations d'assainissement non collectif préalablement à toute vente immobilière,
- Vu le rapport de contrôle du SYDEC en date du 21 septembre 2016 concluant à la conformité de l'installation d'assainissement de la villa située 837 route de Jean Petit à Geloux,
- Vu le rapport de contrôle du SYDEC en date du 2 avril 2021 concluant à la non-conformité de l'installation en raison d'un dysfonctionnement du système de traitement des eaux usées,
- Vu le devis établi par la SARL Alain Gaugé en date du 11 avril 2021, chiffrant à 5 600 euros TTC les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation,
- Considérant que les Consorts Daugé-Cazenave ont acquis la villa située 837 route de Jean Petit à Geloux, puis l'ont revendu l'année suivante, après contrôle notamment de l'installation autonome d'assainissement concluant à sa non-conformité,
- Considérant que les Consorts Daugé-Cazenave estiment avoir subi un préjudice financier à raison des conclusions du contrôle de 2016,
- Considérant que le SYDEC conteste tout lien de causalité direct entre le contrôle initial et la non-conformité révélée en 2021, notamment en raison de l'inaccessibilité du regard en 2016 et des évolutions possibles de l'installation au fil du temps,

- Considérant que, dans un esprit transactionnel et afin d'éviter tout contentieux, les Parties entendent conclure le présent protocole d'accord, conformément aux articles 2044 et suivants du Code civil.

Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 – Objet**

Le présent protocole a pour objet de mettre un terme à tout litige relatif aux conditions de contrôle de l'installation d'assainissement non collectif de la villa sise 837 route de Jean Petit à Geloux, notamment quant aux conclusions du rapport du SYDEC du 21 septembre 2016 et leurs conséquences sur la prise en charge financière des travaux de mise en conformité.

### **Article 2 – Engagements des parties**

#### **2.1. Engagement du SYDEC**

Le SYDEC, sans reconnaître une quelconque responsabilité dans la situation litigieuse, consent à verser aux Consorts Daugé-Cazenave une indemnité transactionnelle et forfaitaire de 4 200 euros (quatre mille deux cents euros), correspondant à 75 % du montant des travaux de mise en conformité de l'installation d'assainissement, au titre de la "perte de chance" alléguée par ces derniers de percevoir un prix de vente supérieur à celui demandé aux acquéreurs.

Le SYDEC rappelle toutefois que :

- Le contrôle de 2016 a été réalisé conformément aux procédures en vigueur,
- L'inaccessibilité du regard relevée à cette date relevait de la responsabilité du propriétaire de l'époque en vertu des dispositions réglementaires précitées,
- Aucun élément ne permet d'établir avec certitude que la non-conformité relevée en 2021 existait déjà en 2016, ni que son identification aurait nécessairement conduit à une prise en charge des travaux par les anciens propriétaires.

## **2.2. Engagement des Consorts Daugé-Cazenave**

Les Consorts Daugé-Cazenave acceptent le versement de cette indemnité transactionnelle en règlement définitif de leur réclamation et renoncent, en conséquence, à toute action, judiciaire ou administrative, à l'encontre du SYDEC, de ses agents et de toute personne morale ou physique ayant participé au contrôle de 2016 ou de 2021.

Ils reconnaissent expressément que :

- L'absence de contrôle du regard en 2016 résultait en partie de l'inaccessibilité du dispositif,
- La non-conformité révélée en 2021 peut être imputable à divers facteurs non directement liés au contrôle initial,
- La transaction conclue n'implique aucune reconnaissance de responsabilité de la part du SYDEC

### **Article 3 – Indemnité transactionnelle et modalités de versement**

Le SYDEC s'engage à verser aux Consorts Daugé-Cazenave la somme de 4 200 euros (quatre mille deux cents euros) par mandatement sur le compte dont les coordonnées seront fournies par les intéressés.

Ce mandatement a un caractère définitif et forfaitaire. Aucune autre demande d'indemnisation ne pourra être formée au titre des faits objets du présent accord.

### **Article 4 : Caractère transactionnel**

Les Parties déclarent expressément que la présente transaction constitue une solution amiable mettant un terme définitif à tout litige entre elles sur ce sujet.

Chaque Partie se déclarant parfaitement informée de ses droits, le présent acte vaut transaction au sens et en application des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil et notamment l'article 2052 aux termes duquel les transactions ont entre les parties autorité de la chose jugée en dernier ressort.

En conséquence, les Consorts Daugé-Cazenave renoncent irrévocablement à toute action contentieuse à l'encontre du SYDEC, tant devant les juridictions administratives que judiciaires, ainsi que devant toute autre instance ou autorité compétente.

#### **Article 5 – Entrée en vigueur et opposabilité**

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature et a valeur de transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Il est établi en trois exemplaires originaux, dont un est remis à chacune des Parties et un conservé par le SYDEC.

**Fait à Mont de Marsan, le 15 mai 2025**

**En trois exemplaires originaux**

<b>Le Président du SYDEC</b> <b>Jean-Louis Pédeuboy</b>	<b>Jean-Bernard DAUGE</b>	<b>Laure CAZENAVE</b>
--	---------------------------	-----------------------

Transmis au contrôle de légalité le .....