



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 mars 2014, 12-29.556, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 12-29.556
ECLI:FR:CCASS:2014:C300359
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mardi 11 mars 2014

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens, du
18 octobre 2012

Président
M. Terrier (président)

Avocat(s)
SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Gadiou et
Chevallier, SCP Vincent et Ohl

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 18 octobre 2012), que par acte authentique reçu le 29 mars 2005 par M. X..., notaire, la société Prodeco a vendu à la société Perspective avenir une parcelle de terrain à Compiègne, le vendeur déclarant que l'immeuble vendu n'avait jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et qu'à sa connaissance, le terrain ne contenait dans son sous-sol aucune pollution ; que par acte authentique reçu le 2 septembre 2005 par M. X..., la société Perspective avenir a cédé une partie du terrain à la SCI Le Clos des artistes ; que la société Prodeco ayant refusé de prendre à sa charge les frais de dépollution apparus nécessaires, la société Le Clos des artistes et la société Perspective avenir l'ont assignée en indemnisation ; que la société Prodeco a appelé en garantie la SCP Olivier X... et M. Olivier X..., notaire ;

Sur les premier et deuxième moyens, réunis :

Attendu que la société Prodeco fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la SCI Le Clos des artistes des dommages-intérêts et de la débouter de sa demande en garantie dirigée contre le notaire, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur d'un terrain n'est tenu d'informer l'acheteur de l'exploitation antérieure à la cession d'une installation soumise à déclaration que si la parcelle vendue en était le siège ; qu'il résulte expressément des termes de l'arrêt que la parcelle anciennement cadastrée BV n 49, pour laquelle la société Etablissement Lefèvre frères avait obtenu une autorisation d'exploitation, est située à l'angle du 33 rue d'Amiens et de l'avenue Alphonse Chovet ; qu'en condamnant la société Prodeco à réparer un manquement à son obligation d'information à l'occasion de la vente d'une parcelle cadastrée BV n 83, sis 1 ter avenue Alphonse Chovet, éloignée de cet angle, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

2°/ que le vendeur d'un terrain n'est tenu d'informer l'acheteur de l'exploitation antérieure à la cession d'une installation soumise à déclaration que si la parcelle vendue en était le siège ; qu'en induisant de ce que la parcelle

BV n° 83 était issue de la parcelle anciennement cadastrée BV n 49 sur laquelle la société Etablissement Lefèvre frères avait été autorisée à exploiter son installation, l'obligation, pour la société Prodeco, venderesse, d'informer son acheteur de l'existence de cette exploitation, sans caractériser en quoi cette parcelle BV n 83 avait été le siège de cette installation, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

3°/ qu'en relevant que le rapport d'investigation établi à la demande de la société Le Clos des artistes par la société Ginger environnement mettait en évidence l'existence d'une pollution du sol de la parcelle BV n 83 par les produits que la société Etablissements Lefèvre frères avait été autorisée à stocker sur l'ancienne parcelle BV n 49, la cour d'appel, qui a ainsi constaté une pollution par contamination du sol, n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatations et a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

4°/ qu'en relevant, pour caractériser la connaissance que la société Prodeco aurait eue de l'exploitation installation soumise à autorisation sur la parcelle VB n 83, qu'elle a repris les actifs de la société Etablissements Lefèvre frères à partir d'avril 1985 sans répondre aux conclusions récapitulatives de la société Prodeco faisant valoir que les cuves, comportant les produits visés par l'autorisation d'exploitation, avaient été transférées par la société Etablissements Lefèvre frères sur la zone industrielle Nord de Compiègne (avenue Vermandois) et ne faisaient donc pas partie des actifs repris, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ qu'en se bornant à relever, pour caractériser la connaissance que la société Prodeco aurait eue de l'exploitation d'une installation soumise à autorisation sur la parcelle VB n 83, que 24 salariés de la société Etablissements Lefèvre frères ont été engagés par la société Prodeco, la cour d'appel, qui n'a relevé aucune autre circonstance de nature à caractériser la transmission de la connaissance qu'ils auraient apportée à leur nouvel employeur de ce que la parcelle acquise était le siège d'une installation soumise à autorisation, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

6°/ que par application de l'article 625 du code de procédure civile, la cassation à intervenir sur le premier moyen en ce que l'arrêt a considéré à tort, pour retenir sa responsabilité et la condamner seule à réparer en totalité le préjudice prétendument subi par la société Le Clos des artistes, que la société Prodeco avait connaissance de ce que la société Etablissement Lefèvre frères exploitait une installation soumise à autorisation sur l'ensemble de la parcelle anciennement cadastrée BV n 49, entraînera nécessairement la cassation de l'arrêt en ce qu'il a débouté la société Prodeco de sa demande en garantie dirigée contre la SCP Olivier X... et M. Olivier X..., cette dernière considération s'y rattachant pas un lien de dépendance nécessaire dès lors qu'elle est fondée sur l'idée erronée que leur client avait fait une déclaration mensongère les exonérant de toute responsabilité vis-à-vis de lui ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la société Prodeco n'avait pas informé la société Perspective avenir lors de la vente de la parcelle de terrain cadastrée BV n° 83 qu'une installation soumise à autorisation y avait été exploitée, relevé que la parcelle BV n° 83 était issue de la division de la parcelle cadastrée BV n° 49 sur laquelle la société Etablissement Lefèvre frères avait exploité sur l'intégralité du terrain une installation soumise à autorisation, que les éléments fournis étaient suffisants pour situer topographiquement la partie de parcelle concernée, que le rapport d'investigation établi par la société Ginger environnement confortait cette position puisqu'il mettait en évidence une pollution sur la parcelle BV n° 83 et que seuls les bâtiments situés sur cette parcelle étaient à même de répondre aux conditions posées par l'arrêté préfectoral pour le stockage des produits inflammables, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, qu'il importait peu que les dirigeants de la société Prodeco en aient eu connaissance dès lors que l'article L. 514-20 du code de l'environnement crée une obligation d'information, et qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu déduire de ces seuls motifs que la parcelle vendue était bien le siège de l'installation, qu'elle était soumise aux dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement et que la société Prodeco avait manqué à son obligation d'information ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que la société Prodeco fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la SCI Le Clos des artistes la somme de 292. 659, 01 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en retenant que la société Prodeco relevait que l'indemnisation sollicitée par la SCI Le Clos des artistes est supérieure au coût d'acquisition du terrain, soit 264 000 euros, sans en tirer aucune conclusion juridique, cependant

que la société Prodeco, sur la base d'un tel constat, demandait le rejet de la demande en paiement de la SCI Le Clos des artistes en rappelant expressément les termes de l'article L. 514-20, alinéa 3, du code de l'environnement faisant interdiction d'allouer à l'acheteur un dédommagement disproportionné par rapport au prix de vente, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes du litige, a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ que les juges doivent trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en se contentant de relever, pour condamner la société Prodeco au paiement d'une somme de 292 659, 01 euros, qu'elle ne tire aucune conclusion juridique de ce que l'indemnisation sollicitée par la SCI Le Clos des artistes est supérieure au coût d'acquisition du terrain, soit 264 000 euros, la cour d'appel, qui était tenue par la règle de droit lui faisant interdiction de condamner la société Prodeco au paiement d'une somme supérieure à celle reçue au titre de la vente de la parcelle litigieuse, a violé, ensemble, les articles 12 du code de procédure civile et L. 514-20, alinéa 3, du code de l'environnement ;

Mais attendu que la cour d'appel, devant laquelle la société Prodeco n'avait pas sollicité le rejet de la demande d'indemnisation de la SCI Le Clos des artistes au motif d'une disproportion entre le coût de la remise en état et le prix de vente de la parcelle a pu, sans dénaturer, condamner la société Prodeco à payer à la SCI Le Clos des artistes la somme de 292 659, 01 euros à titre de dommages-intérêts ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la quatrième branche du premier moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Prodeco aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Prodeco à payer la somme globale de 3 000 euros à la société Le Clos des artistes et la société Perspective et la somme globale de 3 000 euros à la SCP Olivier X... et M. Olivier X... ; rejette la demande de la société Prodeco ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mars deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Prodeco

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la Société PRODECO à payer à la SCI LE CLOS DES ARTISTES la somme de 292. 659, 01 € à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur la responsabilité de la Société PRODECO, l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dans sa rédaction antérieure à la loi du 11 juin 2009 dispose que « lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers et inconvénients importants résultant de l'exploitation » ; qu'en l'espèce, par arrêtés préfectoraux des 5 août 1952 et 21 mai 1965, la Société Etablissements LEFEVRE Frères a été autorisée à installer sur le terrain situé à l'angle du 33, rue d'Amiens et de la rue Alphonse Chovet, le stockage dans des cylindres métalliques d'une contenance de 50 à 200 litres de 3000 litres d'alcool industriel, de 200 litres d'éther sulfurique, de 2000 litres de benzol et de 1000 litres d'essence de térébenthine, puis dans un bâtiment en maçonnerie de 10 000 kilos d'alcool à 90° et 95°, 5000 kilos d'ammoniac, 5000 kilos de carbure de calcium, 8000 litres d'essence de térébenthine, 500 litres d'éther sulfurique, 10 000 kilos de perchloréthylène, 10 000 kilos de trichloréthylène, 15 000 kilos de soude caustique ainsi que 5 citernes de 20 000 litres contenant de l'acétone, de l'acide chlorhydrique, de l'acide nitrique, de l'acide sulfurique et de l'hypochlorite de

soude ; que ces arrêtés ont été pris conformément à l'article 4 de la loi du 19 décembre 1971 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes imposant une autorisation administrative préalable à l'exploitation d'établissements rangés en première ou deuxième classe selon décrets ; que c'est donc de façon parfaitement fondée que les premiers juges ont considéré que l'installation exploitée par la Société Etablissements LEFEVRE Frères est soumise à autorisation au sens de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ; que, sur le siège de l'installation soumise aux arrêtés précités, pour échapper à la responsabilité lui incombant en sa qualité de vendeur n'ayant pas informé par écrit l'acheteur de l'existence d'une installation soumise à autorisation sur le terrain vendu, la Société PRODECO soutient en premier lieu que la parcelle vendue n'a pas fait l'objet des exploitations autorisées, les arrêtés précités concernant d'autres emplacements ; que la Cour considère que c'est par une motivation pertinente que les premiers juges ont considéré que la Société Etablissements LEFEVRE Frères exploitait une installation soumise à autorisation sur l'intégralité du terrain lui appartenant, c'est-à-dire sur la parcelle cadastrée BV 49 et que la vente de la parcelle BV 83 issue de la division de cette dernière était soumise aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement précité, la parcelle BV 49 étant la seule parcelle existant en 1952 à l'angle du 33 rue d'Amiens et de la rue Alphonse Chovet ; qu'il importe peu que le numéro de la rue Alphonse Chovet ne soit pas mentionné dans l'arrêté, la notion d'angle des rues suffisant à situer topographiquement la parcelle bénéficiaire de l'autorisation ; que comme l'a relevé justement le Tribunal, le rapport d'investigation établi par la Société GINGER ENVIRONNEMENT à la demande de la SCI LE CLOS DES ARTISTES conforte cette position puisqu'il met en évidence une pollution sur la parcelle BV 83 des sols, de la nappe phréatique et de l'air ambiant dans les bâtiments avec des produits que la Société Etablissements LEFEVRE Frères était autorisée à stocker ; que d'ailleurs, seuls les bâtiments situés sur l'actuelle parcelle BV 83 étaient à même de répondre aux conditions posées par l'arrêté de 1952 pour le stockage des produits inflammables à savoir un hangar largement ouvert sur chacune des quatre faces, non chauffé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, les autres bâtiments édifiés sur les autres parcelles issues de la division de la parcelle BV 49 étant constitués d'une maison de maître en pierre de taille ou d'un immeuble de bureaux constitué au rez-de-chaussée d'une boutique avec vitrine donnant rue d'Amiens actuellement occupée par la Société LES CYCLES LEGROS ; que l'extrait de la base de données BASIAS est insuffisante pour démontrer que la parcelle vendue n'était pas le siège de l'installation visée dans les deux arrêtés précités, la mention d'une adresse au 33, rue d'Amiens ne contredisant pas les mentions figurant dans ces actes réglementaires qui précisent que le dépôt de liquides inflammables autorisé l'est sur un terrain situé à l'angle de la rue d'Amiens et de la rue Alphonse Chovet ; qu'en conséquence, il est acquis que la vente de la parcelle BV 83 issue de la division de la parcelle BV 49 était soumise aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement précité ; que, sur la connaissance par la Société PRODECO de cette installation soumise à autorisation sur la parcelle vendue, la Société PRODECO soutient en deuxième lieu qu'elle ignorait l'existence d'une telle installation au moment de la vente ; que le seul dirigeant de la Société Etablissements LEFEVRE Frères ayant poursuivi son activité au sein de la Société PRODECO avait pris sa retraite en décembre 1992 ; que Monsieur Patrick Y..., actuel président de cette société n'avait été recruté par les Etablissements LEFEVRE Frères que comme comptable, poste qui ne lui permettait pas de connaître l'existence des deux arrêtés précités ; que la Cour relève que l'article L. 514-20 du Code de l'environnement crée une obligation d'information qui concerne tout vendeur, qu'il soit ou non l'exploitant de l'installation soumise à autorisation et ne subordonne cette obligation à sa connaissance effective que relativement aux dangers et inconvénients de l'usage qui a été fait du terrain vendu ; que dès lors, il importe peu que les dirigeants de la Société PRODECO aient eu connaissance ou non de l'existence des arrêtés en cause ; que s'agissant de la vente d'une parcelle dépendant d'une friche industrielle, il appartenait aux dirigeants de cette société, si la mémoire s'en était perdue, de faire les recherches nécessaires pour donner toute information utile à l'acquéreur sur les activités passées sur ledit terrain ; qu'en réalité, ainsi que l'ont considéré les premiers juges, la Société PRODECO apparaît de parfaite mauvaise foi dès lors qu'il est acquis des pièces produites, que :- elle s'est formée entre des salariés des Etablissements LEFEVRE Frères et a repris des actifs de celle-ci en liquidation, à partir d'avril 1985 ;- parmi les 24 salariés concernés, figuraient Monsieur Z..., responsable d'exploitation, Monsieur A..., adjoint au responsable d'exploitation, un employé de préparation et un technicien, toutes personnes ne pouvant ignorer les activités ayant existé sur la parcelle acquise par la Société PRODECO ;- le dirigeant actuel de la Société PRODECO en sa qualité de comptable des Etablissements LEFEVRE Frères ne pouvait non plus ignorer l'activité de stockage de produits dangereux de son employeur car l'ensemble des factures concernant ces produits passait nécessairement par son service ;-4 des anciens salariés précités figuraient au conseil d'administration du 30 mars 2004 au cours duquel la vente de la parcelle litigieuse a été décidée ; que la Société PRODECO ne pouvait donc pas ignorer l'exploitation d'une installation soumise à autorisation sur le terrain vendu ni l'importance de cette information pour l'acquéreur, qui avait précisé dans la promesse de vente que le projet envisagé consistait en la construction de deux maisons d'habitation et en la réhabilitation des bâtiments existants pour les transformer en douze logements et ainsi que le terrain était destiné à un usage d'habitation ; qu'en faisant figurer dans l'acte de vente que l'immeuble vendu n'a jamais supporté

une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, la Société PRODECO a menti et failli à son obligation d'information ; que cette défaillance entraîne sa responsabilité contractuelle à l'égard de la SARL PERSPECTIVE AVENIR son acquéreur et sa responsabilité délictuelle à l'égard de la SCI LE CLOS DES ARTISTES, cette faute contractuelle ayant causé à cette société tierce un dommage ; que contrairement à ce que la Société PRODECO soutient, elle ne peut se prévaloir de la clause d'exonération des vices cachés figurant dans l'acte authentique pour s'exonérer de l'obligation de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement précité, cette obligation étant distincte de l'obligation du vendeur au titre des vices cachés de la chose vendue ; que le jugement est en conséquence confirmé de ce chef ; que, sur les mesures réparatoires, l'alinéa 3 de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dispose dans l'hypothèse où l'obligation d'information n'aurait pas été délivrée par le vendeur que l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; qu'il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur lorsque le coût de la remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ; que le terrain litigieux ayant été revendu à la SCI LE CLOS DES ARTISTES avant la remise en état du site, il apparaît que seule cette dernière est recevable à solliciter l'indemnisation du dommage résultant pour elle de la défaillance de la Société PRODECO dans son obligation d'information, dommage qui comprend la remise en état du site ; que la Société PRODECO relève que l'indemnisation sollicitée par la SCI LE CLOS DES ARTISTES est supérieure au coût d'acquisition du terrain 264 000 euros mais n'en tire aucune conclusion juridique ; que la Société PRODECO conteste également la pertinence de plusieurs chefs de demandes ; qu'au vu des pièces produites et notamment des factures, la Cour considère que le préjudice subi par la SCI LE CLOS DES ARTISTES s'établit comme suit :- étude de pollution : 27 284 euros HT ; - cuvelage étanche des futures résidences, des parties enterrées du rez-dejardin, des voies privatives d'accès aux garages rendu nécessaire pour éviter la pollution au TCE et tétrachloréthylène (cf. page 10 de l'étude de GINGER Environnement du 6 février 2007) pour une somme de 87 956, 34 euros HT ; - campagne d'analyse de sols et travaux de dépollution de la Société APINOR soit un total suivant les quatre factures produites de 164 418, 67 euros HT ; - maîtrise d'oeuvre supplémentaire BET4C : 13 000 euros HT ; - intérêts financiers : 0, le lien de causalité entre le paiement de ces frais et la défaillance de la Société PRODECO n'étant pas démontré, soit un total de 292 659, 01 euros ; que la Société PRODECO est en conséquence condamnée à payer à la SCI LE CLOS DES ARTISTES une somme de 292 659, 01 euros à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel, dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ; qu'ainsi, la SCI LE CLOS DES ARTISTES est recevable à se prévaloir, pour autant qu'elle en justifie, du manquement de la Société PRODECO à son obligation d'information dans le cadre de la vente survenue le 29 mars 2005, même si elle n'est pas partie à cette vente, ce manquement lui ayant porté préjudice ; que, sur le fond, l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, en sa rédaction antérieure à la loi du 11 juin 2009 dispose : « lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers et inconvénients importants qui résultent de l'exploitation » ; que, par arrêtés préfectoraux des 5 août 1952 et 21 mai 1965, la Société Etablissements LEFEVRE Frères a été autorisée à installer, sur le terrain situé à l'angle du 33 rue d'Amiens et de la rue Alphonse Chovet, le stockage dans des cylindres métalliques d'une contenance de 50 à 200 litres de 3000 litres d'alcool industriel, de 200 litres d'éther sulfurique, de 2000 litres de benzol et de 1000 litres d'essence de térébenthine, puis, dans un bâtiment en maçonnerie, 10 000 kilos d'alcool à 90° et 95°, 5000 kilos d'ammoniac, 5000 kilos de carbure de calcium, 8000 litres d'essence de térébenthine, 500 litres d'éther sulfurique, 10 000 kilos de perchloréthylène, 10 000 kilos de trichloréthylène, 15 000 kilos de soude caustique ainsi que cinq citernes de 20 000 litres contenant de l'acétone, de l'acide chlorhydrique, de l'acide nitrique, de l'acide sulfurique et de l'hypochlorite de soude ; que ces arrêtés ont été pris conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi du 19 décembre 1917 modifiée relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, imposant une autorisation administrative préalable à l'exploitation d'établissements rangés en première ou deuxième classe selon décrets ; que le décret du 20 mai 1953, applicable à l'établissement exploité par la Société Etablissements LEFEVRE Frères, vise, dans ses rubriques 222 § 1, 254. A. 1. b et 254. 1. 2. b, les dépôts des produits détenus par cette société ; que l'installation antérieurement exploitée par la Société Etablissements LEFEVRE Frères était ainsi soumise à autorisation au sens de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ; que, par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 5 août 1952 précise que cette installation était située à COMPIEGNE, à l'angle du 33 rue d'Amiens et de la rue Alphonse Chovet ; que les états hypothécaires versés aux débats établissent que le terrain situé 33 rue d'Amiens, initialement cadastré BV 49, a fait l'objet d'une division le 9 octobre 1981, pour donner deux parcelles dénommées BV 68 et BV 69, la parcelle BV 68 étant à son tour divisée le 3 octobre 2001 en deux nouvelles parcelles dénommées BV 82 et BV 83 ; que, dès lors que la Société Etablissements LEFEVRE Frères était autorisée à exploiter son installation soumise à

autorisation sur l'intégralité du terrain lui appartenant, c'est-à-dire sur la parcelle cadastrée BV 49, la vente de la parcelle BV 83 qui en est issue, est soumise aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ; qu'au surplus, le rapport d'investigation établi à la demande de la SCI LE CLOS DES ARTISTES par GINGER Environnement conforte cette analyse, dans la mesure où il met en évidence l'existence d'une pollution des sols au trichloréthylène et au tétrachloroéthylène, produits que la Société Etablissements LEFEVRE Frères était autorisée à stocker ; qu'en déclarant faussement que l'immeuble vendu n'avait jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, la Société PRODECO a manqué à l'obligation d'information pesant sur elle ; que, certes, la Société PRODECO soutient n'avoir pas eu connaissance de l'existence de telles installations soumises à autorisation ; que, toutefois, cette circonstance n'a pas été de nature à l'exonérer de son obligation d'information ; que, bien plus, le fait que la déclaration inexacte n'a reposé sur aucune investigation est de nature, dans la mesure où elle constitue un manquement à l'obligation d'information de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, à caractériser la mauvaise foi du vendeur, qui ne peut, dans ces conditions, se prévaloir de la clause d'exonération de garantie ;

ALORS QUE, D'UNE PART, le vendeur d'un terrain n'est tenu d'informer l'acheteur de l'exploitation antérieure à la cession d'une installation soumise à déclaration que si la parcelle vendue en était le siège ; qu'il résulte expressément des termes de l'arrêt que la parcelle anciennement cadastrée BV n° 49, pour laquelle la Société ETABLISSEMENT LEFEVRE FRERES avait obtenu une autorisation d'exploitation, est située à l'angle du 33 rue d'Amiens et de l'avenue Alphonse Chovet ; qu'en condamnant la Société PRODECO à réparer un manquement à son obligation d'information à l'occasion de la vente d'une parcelle cadastrée BV n° 83, sis 1 ter Avenue Alphonse Chovet, éloignée de cet angle, la Cour d'appel a violé, par fausse application, l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, le vendeur d'un terrain n'est tenu d'informer l'acheteur de l'exploitation antérieure à la cession d'une installation soumise à déclaration que si la parcelle vendue en était le siège ; qu'en induisant de ce que la parcelle BV n° 83 était issue de la parcelle anciennement cadastrée BV n° 49 sur laquelle la Société ETABLISSEMENT LEFEVRE FRERES avait été autorisée à exploiter son installation, l'obligation, pour la Société PRODECO, venderesse, d'informer son acheteur de l'existence de cette exploitation, sans caractériser en quoi cette parcelle BV n° 83 avait été le siège de cette installation, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QU'en relevant que le rapport d'investigation établi à la demande de la Société LE CLOS DES ARTISTES par la Société GINGER ENVIRONNEMENT mettait en évidence l'existence d'une pollution du sol de la parcelle BV n° 83 par les produits que la Société ETABLISSEMENTS LEFEVRE FRERES avait été autorisée à stocker sur l'ancienne parcelle BV n° 49, la Cour d'appel, qui a ainsi constaté une pollution par contamination du sol, n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatations et a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QU'en relevant, pour retenir un manquement de la Société PRODECO à son obligation d'information vis à vis de la Société PERSPECTIVE AVENIR, que la promesse de vente du 3 avril 2004 mentionnait le projet envisagé de construction de deux maisons d'habitation et de réhabilitation des bâtiments existants pour les transformer en douze logements, la Cour d'appel, qui a dénaturé cet écrit qui ne comportait pas de telles indications, a violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS, DE CINQUIEME PART, QU'en relevant, pour caractériser la connaissance que la Société PRODECO aurait eue de l'exploitation d'une installation soumise à autorisation sur la parcelle VB n° 83, qu'elle a repris les actifs de la Société ETABLISSEMENTS LEFEVRE FRERES à partir d'avril 1985 sans répondre aux conclusions récapitulatives de l'exposante (p. 10) faisant valoir que les cuves, comportant les produits visés par l'autorisation d'exploitation, avaient été transférées par la Société ETABLISSEMENTS LEFEVRE FRERES sur la zone industrielle Nord de Compiègne (avenue Vermandois) et ne faisaient donc pas partie des actifs repris, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, ENFIN, QU'en se bornant à relever, pour caractériser la connaissance que la Société PRODECO aurait eue de l'exploitation d'une installation soumise à autorisation sur la parcelle VB n° 83, que 24 salariés de la Société ETABLISSEMENTS LEFEVRE FRERES ont été engagés par la Société PRODECO, la Cour d'appel, qui n'a relevé aucune autre circonstance de nature à caractériser la transmission de la connaissance qu'ils auraient apportée à leur nouvel employeur de ce que la parcelle acquise était le siège d'une installation soumise à autorisation, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 514-20 du code de l'environnement.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la Société PRODECO à payer à la SCI LE CLOS DES ARTISTES la somme de 292. 659, 01 € à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation et de l'AVOIR déboutée de sa demande en garantie dirigée contre la SCP Olivier X... et Me Olivier X... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur l'appel en garantie formé par la Société PRODECO à l'encontre du notaire, la Cour considère que c'est par des motifs pertinents qu'elle adopte que le Tribunal a rejeté l'appel en garantie de la Société PRODECO à l'encontre de Maître X... et de sa société professionnelle, la déclaration mensongère de son client dans l'acte authentique l'exonérant de toute responsabilité ; qu'en effet, ainsi qu'il a été écrit précédemment, la Société PRODECO était parfaitement informée de la situation du terrain vendu au regard des activités passées qui s'y étaient réalisées et se devait au regard de cette connaissance et du rappel par le notaire des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement rechercher l'existence des deux arrêtés en cause, dans l'hypothèse très improbable où elle en aurait oublié l'existence ; que la Cour confirme en conséquence le débouté de l'appel en garantie de la Société PRODECO ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, à l'occasion de la signature de l'acte qu'il a reçu le 29 mars 2005, Maître Olivier X... n'a pas recommandé au vendeur de faire des investigations relatives aux antécédents du site, alors que le terrain devait faire l'objet d'un changement de destination et que les recherches étaient tout à fait simples ; qu'en effet, la seule consultation de la base de données BASIAS, qui recense les anciens sites industriels et activités de service, a permis à la Société GINGER Environnement de vérifier que l'activité de la Société Entreprises LEFEVRE Frères avait été autorisée par deux arrêtés préfectoraux ; qu'ainsi, Maître Olivier X... a manqué à son devoir de conseil vis-à-vis de la Société PRODECO ; que, toutefois, il apparaît que cette société avait connaissance, sans avoir besoin de la moindre recherche, de la nature des activités de la Société Etablissements LEFEVRE Frères ; qu'en effet, la Société PRODECO s'est vu céder les éléments d'actif dépendant de la liquidation des biens de la Société Etablissements LEFEVRE Frères ; qu'elle a repris 24 des anciens salariés de cette société ; que, lors de sa délibération en date du 30 mars 2004, son conseil d'administration, qui a donné l'autorisation de vendre la parcelle en cause, était composée, sur ses sept membres, de quatre de ces anciens salariés, qui connaissaient nécessairement la nature des activités de leur ancien employeur ; que la Société PRODECO ne peut dès lors pas soutenir qu'elle ignorait quelles étaient les activités que la Société Etablissements LEFEVRE Frères exploitait sur son site compiégnois ; que, ainsi, la Société PRODECO a fait sciemment une déclaration manifestement mensongère ; que la seule information donnée par Maître Olivier X..., savoir les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, lesquelles ont été intégralement reproduites dans l'acte du 29 mars 2005, a permis à la Société PRODECO de prendre la mesure de la sanction qu'elle encourait du fait de sa fausse déclaration ; que, dès lors, la Société PRODECO ne peut reprocher à Maître Olivier X... de ne pas avoir pallié les effets de son manquement, sauf à se prévaloir de sa mauvaise foi ; qu'en conséquence, la Société PRODECO doit être déboutée de son recours en garantie contre Maître Olivier X... et contre la SCP Olivier X... ;

ALORS QUE, par application de l'article 625 du code de procédure civile, la cassation à intervenir sur le premier moyen en ce que l'arrêt a considéré à tort, pour retenir sa responsabilité et la condamner seule à réparer en totalité le préjudice prétendument subi par la Société LE CLOS DES ARTISTES, que la Société PRODECO avait connaissance de ce que la Société ETABLISSEMENT LEFEVRE FRERES exploitait une installation soumise à autorisation sur l'ensemble de la parcelle anciennement cadastrée BV n° 49, entraînera nécessairement la cassation de l'arrêt en ce qu'il a débouté la Société PRODECO de sa demande en garantie dirigée contre la SCP Olivier X... et Me Olivier X..., cette dernière considération s'y rattachant pas un lien de dépendance nécessaire dès lors qu'elle est fondée sur l'idée erronée que leur client avait fait une déclaration mensongère les exonérant de toute responsabilité vis-à-vis de lui.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la Société PRODECO à payer à la SCI LE CLOS DES ARTISTES la somme de 292. 659, 01 € à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

AUX MOTIFS QUE, sur les mesures réparatoires, l'alinéa 3 de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dispose dans l'hypothèse où l'obligation d'information n'aurait pas été délivrée par le vendeur que l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; qu'il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur lorsque le coût de la remise en état ne paraît pas disproportionné par

rapport au prix de vente ; que le terrain litigieux ayant été revendu à la SCI LE CLOS DES ARTISTES avant la remise en état du site, il apparaît que seule cette dernière est recevable à solliciter l'indemnisation du dommage résultant pour elle de la défaillance de la Société PRODECO dans son obligation d'information, dommage qui comprend la remise en état du site ; que la Société PRODECO relève que l'indemnisation sollicitée par la SCI LE CLOS DES ARTISTES est supérieure au coût d'acquisition du terrain 264 000 euros mais n'en tire aucune conclusion juridique ; que la Société PRODECO conteste également la pertinence de plusieurs chefs de demandes ; qu'au vu des pièces produites et notamment des factures, la Cour considère que le préjudice subi par la SCI LE CLOS DES ARTISTES s'établit comme suit :- étude de pollution : 27 284 euros HT ; - cuvelage étanche des futures résidences, des parties enterrées du rez-de-jardin, des voies privatives d'accès aux garages rendu nécessaire pour éviter la pollution au TCE et tétrachloréthylène (cf. page 10 de l'étude de GINGER Environnement du 6 février 2007) pour une somme de 87 956, 34 euros HT ; - campagne d'analyse de sols et travaux de dépollution de la Société APINOR soit un total suivant les quatre factures produites de 164 418, 67 euros HT ; - maîtrise d'oeuvre supplémentaire BET4C : 13 000 euros HT ; - intérêts financiers : 0, le lien de causalité entre le paiement de ces frais et la défaillance de la Société PRODECO n'étant pas démontré, soit un total de 292 659, 01 euros ; que la Société PRODECO est en conséquence condamnée à payer à la SCI LE CLOS DES ARTISTES une somme de 292 659, 01 euros à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

ALORS QUE, D'UNE PART, en retenant que la Société PRODECO relevait que l'indemnisation sollicitée par la SCI LE CLOS DES ARTISTES est supérieure au coût d'acquisition du terrain, soit 264. 000 €, sans en tirer aucune conclusion juridique, cependant que l'exposante, sur la base d'un tel constat, demandait le rejet de la demande en paiement de la SCI LE CLOS DES ARTISTES en rappelant expressément les termes de l'article L. 514-20 alinéa 3 du code de l'environnement faisant interdiction d'allouer à l'acheteur un dédommagement disproportionné par rapport au prix de vente, la Cour d'appel, qui a dénaturé les termes du litige, a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, les juges doivent trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en se contentant de relever, pour condamner la Société PRODECO à paiement d'une somme de 292. 659, 01 €, qu'elle ne tire aucune conclusion juridique de ce que l'indemnisation sollicitée par la SCI LE CLOS DES ARTISTES est supérieure au coût d'acquisition du terrain, soit 264. 000 €, la Cour d'appel, qui était tenue par la règle de droit lui faisant interdiction de condamner la Société PRODECO à paiement d'une somme supérieure à celle reçue au titre de la vente de la parcelle litigieuse, a violé, ensemble, les articles 12 du code de procédure civile et L. 514-20 alinéa 3 du code de l'environnement.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300359

Analyse

▼ Précédents jurisprudentiels