

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 janvier 2013

N° de pourvoi: 11-27101

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Spinosi, SCP Boullez, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Donne acte à la SCI LM du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. X..., M. Y..., Mme Christine et Carole Z..., Mme A..., veuve Z..., Mme B..., veuve Z... et M. C..., ès qualités ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 27 octobre 2011), que par actes authentiques du 13 juin 1994, la société Jager chimie France (la société Jager) et la société SICAP ont vendu à la société civile immobilière LM (la SCI) un terrain et des bâtiments ; que les deux actes de vente prévoyaient notamment que la société SICAP, ancienne exploitante du site industriel, demeurerait contractuellement tenue de garantir le traitement futur de toute pollution détectée et la remise en état du terrain ; que la société Burgeap a été mandatée par la société SICAP pour procéder à des travaux de remise en état ; qu'un procès-verbal de conformité des travaux réalisés a été établi le 14 janvier 2000 par l'inspecteur des installations classées ; qu'estimant avoir subi un préjudice du fait de la perte de locations pendant quatre années car le terrain était pollué, la SCI a assigné la société SICAP, aux droits de laquelle se trouve désormais la société Cray Valley, et la société Jager, en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la déclarer mal fondée en ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que l'obligation de délivrance impose au vendeur de livrer un bien conforme aux caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente : qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la SCI LM entendait donner aux terrains une affectation industrielle et commerciale et que l'une des parcelles serait affectée dans un délai de quatre ans à la construction d'un immeuble industriel ; qu'en retenant, pour exonérer le vendeur de tout manquement à une obligation de délivrance, qu'il n'était pas mentionné dans l'acte de vente d'affectation à une mise en location de locaux d'habitation ou à usage de bureaux, notamment dans un délai quelconque, au lieu

de rechercher si le manquement du vendeur à son obligation de délivrance ne résultait pas suffisamment de ce que le terrain n'avait donc pas pu recevoir l'affectation prévue à l'origine par son acquéreur dans l'acte de vente en conséquence de la pollution du terrain qui avait fait obstacle à la réalisation des projets de construction prévus dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1603 du code civil ;

2°/ que caractérise un manquement à l'obligation de délivrance, la livraison d'un bien qui ne présente pas les caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré que la SCI LM n'avait pas mesuré toute la portée du risque de pollution, même si elle avait été informée de son existence ; qu'en décidant cependant que la société Jager chimie avait livré un bien conforme à sa description dans l'acte de vente qui mentionnait l'existence d'un risque de pollution, bien que la SCI LM n'en ait pas mesuré l'étendue, ce dont il résultait que le bien livré n'était pas conforme aux prévisions de l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1603 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'acquéreur déclarait être parfaitement informé du fait que le terrain avait servi de cadre à l'exploitation par la société SICAP d'une activité de production de résines de synthèse ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploiter, qu'en annexe de l'acte de vente se trouvait un tableau de stockage recensant de façon exhaustive les produits chimiques stockés par l'exploitant dans ses installations bâties sur ce terrain et le rapport d'un expert faisant état de l'utilisation de nombreux produits toxiques pouvant avoir pollué le sous-sol et la nappe phréatique exigeant des travaux de recherche et des analyses importantes, et relevé que la SCI LM avait été clairement informée de l'existence d'un risque de pollution, qu'elle avait renoncé expressément à engager la responsabilité du vendeur de ce chef et que la convention des parties avait donc porté sur un terrain comportant un risque de pollution connu de l'acquéreur, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que la délivrance du terrain était conforme à la convention des parties et que la SCI devait être déboutée de ses demandes dirigées contre le vendeur ;

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

Mais sur le premier moyen, pris en ses quatrième, cinquième et septième branches :

Vu l'article 34 du décret du 21 septembre 1977, pris pour l'application de la loi du 19 juillet 1976, dans sa rédaction applicable, et l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour débouter la SCI de sa demande de dommages-intérêts dirigée contre la société Cray Valley, l'arrêt retient notamment que l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 n'imposait à l'exploitant d'un site industriel soumis à autorisation que d'informer le préfet dans le mois suivant la cessation d'activité et de remettre le site en état sous réserve d'injonctions administratives si tel n'était pas le cas, qu'il n'y a eu aucun manquement de la société SICAP à ses obligations administratives en dehors d'un défaut de délai légal pour respecter cette procédure qui n'a pas été sanctionné par

l'administration, que les deux actes de vente stipulaient que la société SICAP demeurerait contractuellement tenue de garantir le traitement futur de toute pollution détectée et la remise en état antérieure du terrain sans qu'un délai soit prévu à cet effet et que la SCI ne justifie pas de l'avoir mis en demeure avant le 14 janvier 2000 pour dépolluer le terrain ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 impose à l'exploitant de remettre le site de l'installation dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976, sans qu'il y ait lieu à mise en demeure, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le second moyen, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de condamner la SCI à payer des dommages-intérêts à la société Jager :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner la SCI à payer à la société Jager chimie France des dommages-intérêts pour procédure abusive, l'arrêt retient que la présentation fallacieuse

des informations acquises au moment de la vente traduit suffisamment une intention de nuire et que la procédure d'appel a nécessité de retarder la dissolution de la société qui était prévue ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser une faute commise par la SCI dans l'exercice de son droit d'appel, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et sur le second moyen, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de condamner la SCI à payer des dommages-intérêts à la société Cray Valley ;

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation prononcée sur le premier moyen entraîne la cassation par voie de conséquence sur le second moyen en ce qu'il a condamné la SCI à payer à la société Cray Valley la somme de 10 000 euros pour procédure abusive ;

Et attendu qu'il n'y pas lieu de statuer sur le premier moyen, pris en sa première branche, qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a débouté la SCI LM de ses demandes dirigées contre la société Jager chimie France, l'arrêt rendu le 27 octobre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur le surplus, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes, autrement composée ;

Condamne la société Cray Valley aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Cray Valley à payer la somme de 2 500 euros à la SCI LM ; rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société LM

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté l'action en responsabilité que la SCI LM avait formée à l'encontre du vendeur du terrain, soit la société JAGER CHIMIE FRANCE, et du dernier exploitant d'une activité de production de résines de synthèse, la société CRAY VALLEY qui avait également vendu les constructions édifiées sur ce terrain ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SCI LM soutient que le vendeur du terrain, la SARL JAGER CHIMIE FRANCE (dite ci-après société JAGER) a manqué à son obligation d'information écrite de l'acquéreur sur le fait qu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain vendu, résultant de l'article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 alors en vigueur ; que selon ce texte le vendeur du terrain, même non exploitant lui-même de l'installation industrielle, était tenu d'informer l'acquéreur, autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultaient de l'exploitation ; que la SCI LM considère n'avoir pas été correctement informée de la pollution subsistant dans le terrain qu'elle a acquis, par la référence dans l'acte authentique à un rapport d'expertise judiciaire de M. Eric D..., nommé par le juge des référés du Tribunal de commerce d'Avignon le 5 mai 1993, établi dans le cadre du litige alors existant entre la société JAGER et la société SICAP, lequel n'était qu'un rapport d'étape de l'expertise et non une expertise, préconisant des analyses complémentaires que la société JAGER n'a jamais mis en oeuvre ; qu'elle considère que le refus de la société JAGER de poursuivre les opérations d'expertise préconisées par l'expert traduit la connaissance qu'avait celle-ci de l'existence de dangers et inconvénients sur ce terrain, qu'elle aurait ainsi renoncé à faire révéler à l'acquéreur ; qu'elle invoque l'exécution de travaux de dépollution par la société

SICAP entre 1999 et 2001, puis la découverte, dans un rapport d'expertise de M. E... déposé le 29 octobre 2004, d'une pollution de l'eau très diluée en l'absence de pollution du sol et du sous-sol, ne justifiant aucune préconisation de remise en état du site mais ne permettant pas à la SCI LM d'obtenir un certificat de dépollution du site, requis selon elle, pour pouvoir le vendre à un tiers, candidat acquéreur ; que la SCI LM a, selon les mentions incontestées figurant dans l'acte authentique du 13 juin 1994 ci-dessus reproduites, reçu la copie du rapport d'expertise de M. Eric D... daté du 4 janvier 1994, annexé à l'acte de vente du terrain ; qu'elle ne peut donc prétendre en avoir ignoré la nature ni le contenu et notamment que les opérations de l'expert avaient été interrompues, faute de consignation par les parties, avant la réalisation d'analyses pour rechercher la pollution éventuelle de ce terrain, alors qu'il était clairement indiqué par M. D... : « Les produits couvrant un large éventail de caractéristiques avec des toxicité, solubilité, viscosité, volatilité, biodégradabilité diverses, l'état de propreté du sous-sol et de la nappe ne pouvait être déduit sans reconnaissance de terrain et analyses de sol et d'eau. Un programme de recherche a été défini et chiffré afin de pouvoir caractériser une pollution éventuelle du milieu souterrain et décrire les travaux de décontamination le cas échéant. Après acceptation de la poursuite de l'expertise (...) et ordonnance de consignation du Tribunal de commerce du 13 octobre 1993, la société JAGER CHIMIE FRANCE a finalement renoncé par courrier du 14 décembre 1993, indiquant que la société SICAP restera en tout état de cause responsable des pollutions qui s'y révéleraient dans la mesure où elles résulteraient de son exploitation industrielle. » ; que contrairement à ce que soutient dans ses conclusions d'appel la société LM, M. D... a intitulé son rapport " Expertise " et il ne s'agissait pas d'un prérapport ni d'un rapport d'étape mais d'un rapport d'expertise inachevé, déposé en l'état, les parties n'ayant pas accepté de financer les opérations d'analyses complémentaires requises pour mener à bien la mission de l'expert ; que la SCI LM n'a donc nullement été induite en erreur par l'appellation " rapport d'expertise " figurant dans l'acte de vente du terrain dès lors qu'elle avait toute possibilité de se reporter au contenu, dénué d'ambiguïté à cet égard, de ce rapport de M. D..., annexé à l'acte de vente, pour se convaincre de la nature exacte de ce rapport, réalisé dans le cadre d'un litige judiciaire auquel elle n'était pas partie ; que, de même, c'est de façon erronée qu'elle soutient que rien dans le rapport d'expertise inachevé de M. D... ne laissait suggérer une éventuelle pollution ; qu'au contraire ce dernier, ainsi qu'il a été repris par extrait du rapport ci-dessus, faisait expressément état de l'utilisation de nombreux produits toxiques pouvant avoir pollué le sous-sol et la nappe phréatique, exigeant des travaux de recherche et des analyses importants (20 sondages de 1 à 3 mètres de profondeur et 2 sondages profonds de 10 mètres, avec recueil d'échantillons à analyser) et coûteuses (126. 000, 00 Francs) pour les mettre en exergue, tous éléments figurant dans le rapport susvisé (pièce n° 7) ; que l'information écrite exigée par l'article 8-1 de la loi du 19 juillet 1976 a donc en l'espèce été respectée par le vendeur du terrain, la société JAGER, tant par l'indication détaillée des produits polluants utilisés lors de l'exploitation industrielle du site se trouvant sur le terrain vendu, telle que reprise ci-dessus par extrait de l'acte authentique du 13 juin 1994, que par le contenu du rapport d'expertise de M. Eric D..., en ce qu'il était annexé à l'acte de vente ; qu'il n'est en effet pas démontré par la SCI LM que la société JAGER avait connaissance d'un autre élément quelconque de pollution de ce terrain, notamment de l'eau, qui ne soit pas indiqué dans l'acte de vente ou son annexe, de nature à créer un danger ou un inconvénient pour l'acquéreur ; que la SCI LM avait elle-même pleinement connaissance du caractère inachevé des opérations de recherche de la pollution du terrain par l'expert D..., ainsi que de son utilisation industrielle antérieure avec des produits toxiques et soumis à autorisation administrative, en l'occurrence la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) d'Avignon visée dans l'acte et dans le rapport, lorsqu'il a donné son consentement à cet achat dans ces conditions, lesquelles ont contribué à la fixation du

prix convenu entre les parties ; qu'en ce qui concerne la situation administrative de l'exploitant installé sur le terrain, la société SICAP, le propriétaire et vendeur du terrain, la société JAGER, qui n'était pas elle-même tenue d'accomplir des formalités administratives auprès de la Préfecture, a correctement informé l'acquéreur en fonction de la situation à la date de l'acte de vente, le 13 juin 1994 ; qu'elle a en effet indiqué que la société SICAP, établissement classé, avait notifié l'arrêt de son exploitation industrielle à la Préfecture de Vaucluse le 1er juin 1993 et que les services administratifs de la DRIRE, au vu de cette déclaration et à cette date, n'avaient pas requis qu'il soit effectué des recherches complémentaires en matière de pollution de ce terrain, ce que confirmait l'expert D... dans son rapport du 4 janvier 1994 annexé à l'acte de vente, après avoir rencontré un représentant de la DRIRE ; que le fait que cette procédure administrative, concernant la société SICAP et ses obligations d'ancien exploitant d'un site industriel classé se trouvant sur le terrain vendu entretemps à la SCI LM, n'était pas alors achevée, ce qui a nécessité l'intervention de la SICAP sur le terrain en 1999 pour l'obtention par elle d'un certificat définitif de cessation d'activité, ne saurait être reproché à la société JAGER ; que celle-ci a en effet donné à l'acquéreur toutes les informations alors connues à l'égard de la procédure administrative, lors de la vente intervenue le 13 juin 1994 ; qu'elle n'a nullement affirmé dans cet acte de vente ni dans aucun autre document que la procédure administrative concernant l'exploitation du site et sa pollution par la société SICAP, dont celle-ci devait légalement et contractuellement faire son affaire, était achevée ; que rien ne permet de retenir, comme le soutient dans ses conclusions la SCI LM que la société JAGER, à la date du 13 juin 1994, aurait été informée de la nécessité de procéder sur ce terrain à des opérations de dépollution requises par l'autorité administrative, lesquelles n'ont été préconisées, au vu des pièces versées aux débats, qu'en 1999 et ne concernaient que les obligations de la société SICAP ; qu'il n'est donc nullement établi qu'elle a été victime d'un dol par rétention d'information du vendeur, ainsi qu'elle l'allègue dans ses conclusions ; qu'il n'est non plus démontré aucune manoeuvre frauduleuse, contrairement à ce qu'affirme dans ses conclusions la SCI LM ; qu'elle ne démontre pas plus un manquement par le vendeur à son obligation de renseignement, sur le fondement invoqué de l'article 1615 du Code civil, la société JAGER CHIMIE FRANCE ayant seulement omis de rechercher l'éventuelle pollution de ce terrain, ce dont elle n'avait pas l'obligation légale dès lors qu'elle en avait informé la SCI LM, acquéreur de ce terrain, qui acceptait, en outre, de faire son affaire de ce problème avec la société SICAP, ainsi qu'il résulte des actes de vente du 13 juin 1994 ; qu'il convient donc de débouter la SCI LM de ses demandes de dommages et intérêts sur ce fondement, dirigées contre la SARL JAGER CHIMIE FRANCE, qui sont mal fondées et injustifiées ; que, sur le défaut de délivrance conforme par le vendeur du terrain, la SCI LM fonde également son action envers la SARL JAGER CHIMIE FRANCE, au visa de l'article 1603 du Code civil, sur un manquement allégué de celle-ci à son obligation de délivrance conforme du terrain, afin qu'il puisse être utilisé à la construction d'un bâtiment destiné à être mis en location dans un délai de 4 ans, indiqué dans l'acte de vente ; qu'en premier lieu, qu'il n'est nullement indiqué dans l'acte de vente du terrain du 13 juin 1994 14 qu'il était destiné à une construction en vue d'une mise en location mais seulement qu'une des parcelles (n° 3528) serait affectée par l'acquéreur à une utilisation industrielle et commerciale et que l'autre (n° 3529) serait affectée, dans un délai de 4 ans, à la construction d'un immeuble industriel ; qu'il n'était donc pas prévu d'affectation à une mise en location de locaux d'habitation ou à usage de bureaux, notamment dans un délai quelconque ; que, contrairement à ce que soutient la SCI LM, il n'est pas établi de manquement par la société JAGER aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 ni qu'elle aurait commis des manoeuvres frauduleuses en dissimulant la pollution du terrain, alors qu'elle aurait eu connaissance de la nécessité de procéder à sa dépollution ; qu'ainsi que développé ci-dessus, en effet, rien ne permet de retenir la connaissance qu'aurait eu la société

JAGER, à la date du 13 juin 1994, d'une pollution du terrain qui n'a été mise en exergue, au vu des pièces produites qu'en 1999 mais seulement de ce qu'elle savait que la recherche d'une telle pollution n'avait pas été effectuée de façon complète ; qu'ensuite cette information, sur l'existence d'un risque de pollution, a été clairement donnée à la SCI LM, acquéreur du terrain, qui en a accepté le transfert à sa charge en renonçant expressément à engager la responsabilité du vendeur de ce chef et en bénéficiant de l'obligation contractuelle de la société SICAP, transférée par son vendeur à son profit, laquelle a d'ailleurs été mise en oeuvre en 1999, pour la dépollution définitive de ce terrain, aux seuls frais de la société SICAP ; que la convention des parties a donc porté sur un terrain comportant un risque de pollution, connu de l'acquéreur, même s'il en n'a pas mesuré toute la portée :- en négligeant notamment de s'informer directement auprès de la DRIRE, ainsi qu'il pouvait le faire au vu des informations qui lui avaient été communiquées quant à l'état exact de la procédure administrative concernant la SICAP et son obligation légale de dépolluer le terrain,- en négligeant aussi de solliciter du vendeur de faire réaliser les travaux de recherches et d'analyses préconisés par l'expert D..., dont il avait eu connaissance de façon détaillée par le rapport de celui-ci en date du 4 janvier 1994 ou en les faisant faire lui-même, préalablement à l'acquisition de ce terrain ; que la délivrance du terrain a donc été conforme à la convention des parties et qu'il convient en conséquence de débouter la SCI LM de ses demandes de dommages et intérêts dirigées contre la société JAGER sur ce fondement juridique également ;

QUE, sur l'action dirigée contre la SA CRAY VALLEY, que la SCI LM invoque la faute commise par la société SICAP, exploitant du site industriel classé, en ne respectant pas les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 et de l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977, lui imposant lors de l'arrêt définitif de son activité, notamment, la remise en état du site dans un tel état qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 ; que l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977 n'est entré en vigueur que le jour de sa publication au journal officiel, le 12 juin 1994, ayant été créé par le décret n° 94-484 du 9 juin 1994 ; qu'il ne peut donc être reproché comme une faute à la société SICAP, aux droits de laquelle vient désormais la SA CRAY VALLEY, de ne pas avoir respecté les nouvelles dispositions réglementaires qu'il instaurait dès le 13 juin 1994, date de signature de l'acte authentique de vente du terrain et des constructions édifiées dessus ; qu'en ce qui concerne la réglementation en vigueur jusqu'au 12 juin 1994, elle résultait de l'article 34 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 et n'imposait à l'ancien exploitant d'un site industriel soumis à autorisation que d'informer le préfet dans le mois suivant la cessation d'activité et de remettre le site en état, sous réserves d'injonctions administratives si tel n'était pas le cas ; qu'il est constant qu'au 13 juin 1994, il n'avait été délivré aucune de ces injonctions à la société SICAP, laquelle avait informé la Préfecture de Vaucluse de la cessation d'activité depuis le 1er juin 1993, ainsi que l'avait vérifié l'expert D... auprès de la DRIRE à Avignon, lors de son expertise judiciaire ; que l'obligation de remise en état du terrain utilisé par l'exploitation industrielle de la SICAP demeurait néanmoins et n'avait pas été entièrement satisfaite à la date du 13 juin 1994 ; que cette obligation a cependant évolué du fait de l'entrée en vigueur de l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977 à compter du 12 juin 1994, imposant d'informer le préfet un mois avant la cessation d'activité, ce qui n'était plus possible en l'espèce l'activité ayant déjà cessé depuis un an, ainsi que la constitution désormais d'un dossier détaillé par l'ancien exploitant, notamment quant aux mesures de remise en état réalisées ou proposées, puis l'établissement d'un procès-verbal de conformité des travaux réalisés par l'inspecteur des installations classées ; que ce procès-verbal a été établi dans un rapport, après une déclaration de la société SICAP le 25 mai 1999, le 14 janvier 2000 (pièce n° 11) par M. F..., inspecteur des installations classées ; qu'il en résulte que des travaux d'enlèvement de terres polluées avaient été préconisés et que la société BURGEAP, mandatée par la société SICAP y avait procédé

de façon satisfaisante, à la date du 19 novembre 1999 ; qu'il proposait au Préfet de Vaucluse d'accuser réception à la société SICAP de sa déclaration de fin de travaux de réhabilitation, et n'émettait qu'une réserve concernant un suivi exigé de la qualité des eaux de la nappe phréatique pendant 3 ans, sur 5 ouvrages se trouvant sur le terrain ; qu'il est constant qu'à la suite de ce rapport, aucune infraction à la législation sur la pollution n'a été constatée ni reprochée à la société SICAP par l'administration, notamment pas dans le délai de 3 ans suivant le dépôt du rapport de l'inspecteur des installations classées, soit jusqu'au 15 janvier 2003, au plus tard ; que par ailleurs, contrairement à ce que soutient la SCI LM, l'obligation d'information de l'acquéreur d'un terrain sur lequel une installation soumise à autorisation a été exploitée, prévue à l'article 8-1 de la loi du 19 juillet 1976, ne pèse que sur le vendeur de ce terrain et non sur l'ancien exploitant du site ; qu'il ne peut donc être retenu aucun manquement par la société SICAP à ses obligations administratives susvisées, en dehors d'un défaut de respect du délai légal pour respecter la procédure administrative, qui n'a pas été sanctionné par l'administration ; qu'il convient de rappeler que, selon les deux actes de vente du 13 juin 1994, il était convenu avec la SCI LM, acquéreur du terrain et des constructions, que la société SIACAP demeurerait contractuellement tenue de garantir le traitement futur de toute pollution détectée et la remise en état antérieur du terrain, après démolition des constructions s'y trouvant, sans toutefois qu'un délai particulier ait été prévu à cet effet ; qu'il était par ailleurs indiqué dans l'acte de vente des constructions par la société SICAP à la SCI LM (page 5), qu'en raison d'une procédure judiciaire alors en cours devant la Cour d'appel de Nîmes, la société SICAP pourrait se voir contraindre « à démolir les constructions objet des présentes et à remettre le terrain sur lequel elles sont édifiées dans son état d'origine. M. et Mme G... déclarent avoir parfaite connaissance de cette situation. » ; que si cette stipulation ne concernait pas directement le problème de pollution, elle établit que l'acquéreur, la SCI LM représentée par M. G..., son gérant, a acquis ces biens immobiliers en sachant qu'ils devaient encore être remis en état par la suite, éventuellement par la société SICAP et dans un délai non prévu par la convention des parties, contrairement à ce qu'elle soutient dans ses conclusions d'appel (page 12), en prétendant que si elle avait su qu'une remise en état du terrain était nécessaire, du fait de sa pollution, elle n'aurait pas contracté le 13 juin 1994 pour l'acquérir ; qu'il est allégué par la société Jager, sans que cela soit particulièrement contesté, que le litige évoqué dans l'acte du 13 juin 1994 susvisé s'est achevé par un arrêt rendu le 18 février 1997 par la Cour de Cassation, à la suite duquel la société SICAP a procédé à la remise en état du terrain, appartenant alors à la société LM ; qu'il est constant par ailleurs que dès le 3 juillet 1997 la SCI LM avait sollicité et obtenu un permis de construire un bâtiment à usage industriel et commercial dénommé " Parc Athéna " sur ce terrain, qu'elle n'a cependant pas mis en oeuvre, pour des raisons non précisées par elle, avant le 12 août 1998, date d'autorisation par son mandataire, M. H..., de l'intervention de la société BURGEAP pour procéder à un diagnostic de l'état de pollution du terrain, à la demande de la société SICAP ; que contrairement aussi à ce qui est soutenu, les travaux de dépollution, par enlèvement d'une partie de la terre en surface notamment, étaient achevés avant le 14 janvier 2000, l'intervention du 30 mai 2001 de la société BURGEAP étant seulement destinée à effectuer le contrôle périodique de la nappe phréatique, ainsi qu'il résulte de la lettre de la SICAP en date du 25 mai 2001 (pièce n° 8 de la SCI LM) ; qu'il était aussi convenu dans l'acte authentique de cession des bâtiments sur le terrain litigieux, en date du 13 juin 1994 (page 7) que : « Ils (Monsieur et Madame G...), en leur qualité de gérant de la SCI (LM), renoncent expressément à exiger de la société SICAP la remise en état des lieux dans leur état d'origine. » ; que cette clause s'oppose donc à toute demande de dommages et intérêts fondée sur un défaut de remise en état des lieux, sauf cependant en ce qui concerne la remise en état par dépollution du terrain, dont l'obligation pèse sur la société SICAP en vertu de la loi du 19 juillet 1976 et de son décret d'application, ce dont elle ne pouvait s'exonérer contractuellement par la

clause susvisée ; qu'il s'ensuit que, conformément aux dispositions de l'article 1146 du Code civil, la SCI LM ne peut être fondée en sa demande de dommages et intérêts de ce chef pour un éventuel préjudice subi durant cette période, que si elle justifie en premier lieu avoir mis en demeure, avant le 14 janvier 2000, la société SICAP d'avoir à intervenir pour dépolluer le terrain litigieux, conformément à ses obligations contractuelles et légales ; qu'elle ne justifie ni même n'allègue l'envoi d'une telle mise en demeure durant cette période et qu'il est constant qu'elle a ensuite accepté sans réserve l'intervention de la société BURGEAP en août 2008 (diagnostic) puis en septembre 1999 pour réaliser les travaux de dépollution de son terrain, incombant à la société SICAP et entièrement payés par celle-ci ; que ce n'est en effet que le 17 octobre 2000 que la SCI LM a assigné la société SICAP devant le juge des référés du Tribunal de grande instance d'Avignon, et uniquement aux fins de désignation d'un expert judiciaire chargé d'établir si le terrain était encore, ou non, pollué, sans la mettre en demeure d'y effectuer quelques travaux que ce soit ; que dans une lettre de son agent immobilier, M. H..., en date du 27 mars 2000 (pièce n° 11), la SCI LM sollicitait auprès de deux des actionnaires de la société SICAP, M. X... et M. Y... , une indemnisation du préjudice qu'elle prétendait alors avoir subi du fait de l'impossibilité de louer le terrain pendant 42 mois et de l'impossibilité alléguée de pouvoir obtenir un certificat de dépollution ; que cette demande était juridiquement mal dirigée, seule la société SICAP pouvant être concernée par cette réclamation mais elle n'a pas ensuite été dirigée contre cette société, ni n'a fait l'objet d'une demande en justice avant l'assignation du 26 septembre 2007, introduisant la présente instance ; qu'il convient également de relever à cet égard qu'il n'est produit aucun élément comptable permettant de constater la réalité de la perte locative alléguée de 2. 000. 000, 00 Francs, ni aucun contrat de location, promesse de contrat ou résiliation de contrat de location concernant ce terrain, seule une négociation qui n'a pas abouti pour l'acquisition éventuelle du terrain par la société WEBER et BROUTIN le 1er septembre 1998 et le 27 janvier 2000 (pièces n° 9 et n° 10) étant justifiée ; que par ailleurs il n'est nullement justifié d'une demande de certificat d'absence de pollution par la SCI LM auprès d'un organisme quelconque, qui lui aurait été refusé et qui pourrait être à l'origine du renoncement, allégué, de la société WEBER et BROUTIN, d'acquiescer le terrain comme envisagé en janvier 2000, sans qu'une promesse de vente et d'achat n'ait été établie entre les parties, cependant ; que, comme le soutiennent les consorts X..., Y...et Z..., la pollution de l'eau constatée en 2003 et 2004 n'était nullement un obstacle à l'exploitation commerciale locative des bâtiments existants, qui s'est poursuivie sans interruption depuis 1994 ainsi qu'il résulte notamment des pièces relatives aux locataires présents sur les lieux lors des travaux ou expertises, ni à l'obtention d'un nouveau permis de construire d'un ensemble immobilier industriel et commercial d'une superficie de 2517 m², toujours dénommé " Parc Amena " ; qu'en effet la SCI LM a sollicité de la mairie de Sorgues ce permis de construire le 19 octobre 2006 (pièce n° 28) et celui-ci lui a été accordé le 22 mars 2007 (pièce n° 29) sans qu'il soit allégué d'une modification de la pollution de la nappe phréatique depuis 2003/ 2004 ; que la SCI LM ne conteste pas non plus particulièrement l'affirmation des consorts X..., Y...et Z..., selon laquelle les constructions prévues dans ce permis de construire ont été effectivement réalisées nonobstant la pollution alléguée de l'eau sous ce terrain ; que s'agissant du préjudice éventuellement subi par la SCI LM après le 14 janvier 2000, il résulte du rapport d'expertise de M. Michel E..., commis par ordonnance de référé du président du Tribunal de grande instance d'Avignon en date du 20 décembre 2000, qui a été déposé le 28 octobre 2004 que « les analyses de sol réalisées à la demande de l'expert ont montré que le sol n'était plus pollué par des hydrocarbures et que les éléments présents ne l'étaient qu'à faible concentration. Ces analyses et celles communiquées à l'expert confirment que le sol a été pollué jusqu'en 1999 et que les travaux de dépollution menés en septembre 1999 par la société BURGEAP ont permis la dépollution du sol./ Les analyses du sous-sol ont montré que le sous-sol situé sous l'ancienne zone polluée n'était

pas pollué./ L'expert a réalisé le 4 juillet 2003 quatre prélèvements d'eau ... ces résultats (d'analyse) mettent en évidence une forte pollution de l'eau (par des hydrocarbures), en l'absence de pollution du sol et du sous-sol. » ; que l'expert judiciaire indique ensuite que « la pollution n'étant pas localisée dans le sol et le sous-sol et la pollution de l'eau constatée par l'expert étant trop diluée, aucune préconisation de travaux de remise en état du site ne peut être envisagée. Seul un suivi régulier de la nappe (trimestriel) permettra de caractériser l'évolution du rétablissement du milieu. La dépollution d'une telle contamination se heurte donc à des problèmes techniques et financiers./ La prudence de l'interprétation des raisons de la pollution de l'eau constatée par l'expert est liée aux constatations de vandalismes établies par l'expert lors de sa visite des lieux ; les cadenas des piézomètres ayant été fracturés, la possibilité d'une pollution volontaire ne peut être exclue./ L'inconvénient principal de la pollution de l'eau par des hydrocarbures est de développer des odeurs et des saveurs désagréables qui la rendent, de fait, inconsommable. “ ; qu'il résulte des conclusions de ce rapport d'expertise qu'à la date d'examen du terrain litigieux, le 23 mai 2002, il ne subsistait aucune pollution du sol et du sous-sol et que lors de l'analyse de l'eau souterraine de la nappe phréatique, le 4 juillet 2003 puis le 30 mars 2004, il a été constaté une pollution par hydrocarbures de celle-ci mais sans qu'il puisse être retenu avec certitude qu'elle provenait de l'exploitation industrielle de la société SICAP, achevée depuis juillet 1992 et non d'actes de vandalisme et de pollution volontaire par des personnes inconnues, que l'expert a lui-même constatés lors de ses opérations ; que cette incertitude apparaît d'autant plus fondée que, selon l'inspecteur des installations classées, il était prévisible que la pollution de l'eau constatée en 1999 ne nécessiterait plus de suivi et de contrôle au bout de 3 ans, soit après le 14 janvier 2003 au plus tard ; qu'en outre, l'expert judiciaire estime qu'aucune intervention de dépollution de l'eau ne pouvait être envisagée, notamment techniquement, qui s'avérerait efficace en raison de la configuration de la nappe phréatique ; qu'en cet état, il ne peut être retenu, pour la période postérieure au 14 janvier 2000, aucun manquement par la société SICAP à ses obligations contractuelles de remise en état du terrain pollué, qui soit à l'origine de la pollution de l'eau constatée en 2003 et 2004 par l'expert E..., dont la SCI LM prétend qu'elle lui a causé un préjudice en retardant la réalisation de ses projets d'investissements immobiliers ; que la société SICAP ne peut non plus être tenue pour contractuellement responsable de l'immobilisation du terrain de la SCI LM durant la réalisation de l'expertise judiciaire de M. E..., de décembre 2000 à octobre 2004, celle-ci ayant été mise en oeuvre par la volonté de la seule SCI LM et n'ayant pas confirmé ses accusations de pollution du sol, sous-sol et de l'eau imputées à la société SICAP ; qu'elle ne peut pas plus se voir imputer la charge des contrôles trimestriels de pollution de l'eau de la nappe phréatique préconisés par l'expert judiciaire E..., dès lors qu'il n'est pas établi qu'elle soit à l'origine et responsable de cette pollution, constatée postérieurement au 14 janvier 2003, plus de 10 ans après la cessation de son activité industrielle et plus de 3 ans après l'achèvement des travaux de dépollution du site constatés par l'inspecteur des installations classées ; qu'il convient donc de débouter la SCI LM de l'ensemble de ses demandes de dommages et intérêts dirigées contre la SA CRAY VALLEY, venant aux droits de la société SICAP ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'il apparaît clairement qu'à cette époque le terrain était loué et que les travaux engendrés par la dépollution n'ont pas perturbé les locataires ; que la société LM ne rapporte pas la preuve du contraire, ni ne démontre une perte financière locative ; qu'au regard des deux permis de construire, rien n'indique qu'il existe une ouverture de chantier ou des conditions impossibles de travaux dues à l'état du terrain ; qu'au surplus aucune prorogation de délai d'exécution des permis n'a été déposée ; que la dépollution du terrain effectuée par la SICAP a permis à la DRIRE le 14 janvier 2000 de proposer à Monsieur le Préfet du Vaucluse d'accuser réception de la fin des travaux de réhabilitation du site avec suivi de la nappe ; que les demandes de la

société LM ne pourront valablement prospérer et elle doit donc en être déboutée, cette dernière n'apportant aucune preuve de dommages financiers ;

1. ALORS QU'en cas d'exploitation d'une installation classée, il appartient au vendeur du terrain d'informer son acquéreur du déroulement de la procédure de remise en état en cas de cessation d'activité et de vérifier auprès de l'exploitant qu'il a satisfait à l'obligation administrative que lui impose l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977 dans le délai qui lui est imparti ; que la SCI LM a soutenu dans ses conclusions (p. 6, derniers alinéas), que la société JAGER CHIMIE FRANCE lui avait affirmé à tort que la DRIRE n'aurait pas prévu d'investigations complémentaires à la suite de la cessation d'activité de la SICAP alors que la DRIRE n'a été informée de la cessation d'activité que par une déclaration intervenue postérieurement à la vente, le 25 mai 1999 ; qu'en affirmant que la société JAGER CHIMIE FRANCE n'était pas tenue d'accomplir elle-même les formalités afférentes à la cessation d'activité de l'installation classée, et qu'elle a donné à l'acquéreur toutes les informations alors connues à l'égard de la procédure administrative, lors de la vente intervenue le 13 juin 1994, en lui indiquant que la société SICAP avait notifié l'arrêt de son exploitation industrielle à la Préfecture du Vaucluse, le 1er juin 1993, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la société JAGER CHIMIE FRANCE n'avait pas commis un dol pour avoir affirmé à tort dans l'acte de vente que la cessation d'activité avait été déclarée à la DRIRE bien après la vente, le 25 mai 1999, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, ensemble l'article 1116 du Code civil ;

2. ALORS QUE l'obligation de délivrance impose au vendeur de livrer un bien conforme aux caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente : qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la SCI LM entendait donner aux terrains une affectation industrielle et commerciale et que l'une des parcelles serait affectée dans un délai de quatre ans à la construction d'un immeuble industriel ; qu'en retenant, pour exonérer le vendeur de tout manquement à une obligation de délivrance, qu'il n'était pas mentionné dans l'acte de vente d'affectation à une mise en location de locaux d'habitation ou à usage de bureaux, notamment dans un délai quelconque, au lieu de rechercher si le manquement du vendeur à son obligation de délivrance ne résultait pas suffisamment de ce que le terrain n'avait donc pas pu recevoir l'affectation prévue à l'origine par son acquéreur dans l'acte de vente en conséquence de la pollution du terrain qui avait fait obstacle à la réalisation des projets de construction prévus dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1603 du Code civil ;

3. ALORS QUE caractérise un manquement à l'obligation de délivrance, la livraison d'un bien qui ne présente pas les caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré que la SCI LM n'avait pas mesuré toute la portée du risque de pollution, même si elle avait été informée de son existence ; qu'en décidant cependant que la société JAGER CHIMIE avait livré un bien conforme à sa description dans l'acte de vente qui mentionnait l'existence d'un risque de pollution, bien que la SCI LM n'en ait pas mesuré l'étendue, ce dont il résultait que le bien livré n'était pas conforme aux prévisions de l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1603 du Code civil ;

4. ALORS QUE sans attendre les prescriptions de l'autorité administratives, le dernier exploitant d'une installation classée est tenu de remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifestait aucun des dangers ou inconvénients dès la cessation d'activité ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la société SICAP n'avait pas entièrement satisfait à son obligation de remise en état du site la date du 13 juin 1994 et qu'elle avait seulement informé la DRIRE d'Avignon de la cessation d'activité depuis le 1er juin 1993 sans recevoir aucune injonction de remise en état (arrêt attaqué, p. 12, deux derniers alinéas) ; qu'en décidant, pour exonérer la société CRAY VALLEY de toute responsabilité, qu'elle avait procédé de sa propre initiative à la

réhabilitation du site, à la suite de l'arrêt rendu par la Cour de cassation, le 18 février 1997 (arrêt attaqué, p. 14, 1er alinéa), et que les travaux de dépollution avaient été achevés à la date du 14 janvier 2000 (arrêt attaqué, p. 14, 2e alinéa), sans qu'elle ait méconnu aucune obligation administrative, sauf à relever qu'elle n'avait pas respecté le délai d'un mois qui lui était imparti pour régulariser la déclaration de cessation d'activité, sans avoir été sanctionnée par l'administration pour ce grief, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales d'où il résultait que la société SICAP avait commis une faute du seul fait qu'elle n'avait pas procédé à la remise en état du site six ans plus tôt, à la date de la cessation d'activité ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 et l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 dans sa rédaction issue du décret du 23 avril 1987 ;

5. ALORS QUE tout manquement, invoqué contre le vendeur, à l'obligation administrative de remise en état des lieux pesant sur le dernier exploitant d'une installation classée revêt le caractère d'une faute au sens de l'article 1382 du Code civil, nonobstant les stipulations contractuelles l'exonérant de sa responsabilité à l'égard du cessionnaire ; qu'en retenant, pour dégager la société CRAY VALLEY de toute responsabilité, la Cour d'appel de Nîmes a relevé incidemment que la SCI LM avait acquis les constructions de la société SICAP en sachant que ces biens immobiliers devaient être remis en état par la suite dans un délai qui n'avait pas été fixé, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article L 511-1 du Code de l'environnement ;

6. ALORS QUE le juge doit faire respecter le principe du contradictoire ; qu'en relevant de sa propre initiative, le moyen tiré de ce que la SCI LM n'avait pas délivré une mise en demeure à la société SICAP avant le 14 janvier 2000, sans inviter les parties à en débattre, la cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

7. ALORS QUE la délivrance d'une mise en demeure n'est pas requise par la loi en cas d'inexécution d'une obligation extracontractuelle ; qu'en retenant que la SCI LM n'était pas fondée à rechercher la responsabilité de la société SICAP du fait d'un retard dans la dépollution du terrain, à défaut d'avoir délivré une mise en demeure avant le 14 janvier 2000, bien que la remise en état d'un site par la société SICAP constituait une obligation extracontractuelle, la cour d'appel a violé l'article 1146 du Code civil par fausse application, ensemble l'article 1382 du Code civil ;

8. ALORS QUE le juge ne peut refuser de statuer, en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties ; qu'en décidant que la SCI LM ne produisait aucun document comptable permettant d'évaluer la perte locative, la cour d'appel a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la SCI LM à payer à la société CRAY VALLEY et à la société JAGER CHIMIE FRANCE des dommages et intérêts pour procédure abusive ;

AUX MOTIFS QU'il convient de confirmer aussi le jugement déferé en ce qu'il a condamné la SCI LM à payer à la SA CRAY VALLEY une somme de 10. 000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, dès lors que la présentation fallacieuse des informations acquises au moment de la vente traduit suffisamment une intention de nuire à la défenderesse ; qu'il n'est cependant pas justifié d'un préjudice supplémentaire, même matériel ou moral ainsi qu'elle le soutient dans ses conclusions, subi par cette société du fait de la poursuite en appel de ce litige, qui ne soit pas indemnisé par la somme déjà accordée en première instance de ce chef et par l'allocation d'une indemnité pour les frais irrépétibles de la procédure exposés par elle, appréciée par ailleurs ; qu'il convient donc de rejeter sa demande complémentaire de dommages et intérêts pour procédure abusive formulée en appel ; qu'il convient, pour les mêmes motifs, de condamner la SCI LM à payer à la SARL JAGER CHIMIE FRANCE, ainsi que celle-ci le sollicite, une somme de 5. 000 € à titre de dommages et intérêts pour la procédure abusive d'appel suivie à son

encontre, laquelle a nécessité de retarder la dissolution de la société, qui était prévue ;

1. ALORS QU'en affirmant que la présentation fallacieuse des informations acquises au moment de la vente traduit suffisamment une intention de nuire à la défenderesse, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser l'existence d'une faute intentionnelle ayant fait dégénérer en abus l'exercice du droit d'agir en justice ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1382 du Code civil ;

2. ALORS QU'en affirmant que la procédure d'appel a retardé la dissolution de la société JAGER CHIMIE FRANCE, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser l'existence d'une faute ayant fait dégénérer en abus le droit de relever appel du jugement entrepris ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1382 du Code civil ;

3. ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen de cassation emportera l'annulation des dispositions critiquées par le second, en application de l'article 624 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 27 octobre 2011