

21 septembre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-21.933

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300650

Titre

- protection de la nature et de l'environnement
- installations classées
- vente du terrain
- informations dues par le vendeur
- domaine d'application
- cas
- terrain vendu inclus dans le périmètre de l'installation classée

Sommaire

L'obligation d'information pesant sur le vendeur en application de l'article L. 514 de la loi n° 124 du 12 juillet 1975 relative à l'environnement ne peut être écartée au motif qu'il n'est pas démontré qu'une activité industrielle ou commerciale existait sur la parcelle cédée, alors qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que la parcelle en question constituait l'entrée de l'usine et abritait la maison du gardien, était inclus dans le périmètre de l'installation classée soumise à autorisation

Texte de la décision

Audience publique du 21 septembre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 650 FS-B

Pourvoi n° Z 21-21.933

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, I

L'établissement [Localité 5] Métropole, établissement public, dont le siège est [A pourvoi n° Z 21-21.933 contre l'arrêt rendu le 15 juin 2021 par la cour d'appel de civile), dans le litige l'opposant à la société Etablissements A Gré et Cie, société dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué ([Localité 5], 15 juin 2021), rendu sur renvoi après cassation en 2020, pourvoi n° 19-18.031) et les productions, les 27 et 29 novembre 2012, la commune de [Localité 5] (la CUB) a, pour la construction de l'extension de la ligne C du tramway, acquis des Etablissements A. Gré et Cie (le vendeur) un terrain de 1997 m², composé des parcelles [Cadastre 2], AZ [Cadastre 3] et AZ [Cadastre 4], sur lequel se trouvaient d'anciennes installations.
2. Ayant découvert dans le sol différents métaux et produits chimiques en quantité importante, d'une pollution d'origine industrielle et devant être traités en tant que déchets dangereux, la commune a désigné en référé d'un expert qui a déposé son rapport le 23 novembre 2013.
3. L'établissement public [Localité 5] métropole (l'acquéreur), venant aux droits de la commune, a formé au tribunal d'une action en indemnisation contre le vendeur, sur le fondement des articles 1117, 1118 du code de l'environnement et des articles 1116, 1603 et 1641 du code civil.

Moyens

Examen des moyens

Sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche, ci-après annexé

Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu à une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à influencer le résultat de la procédure.

Moyens

Sur le premier moyen

du code civil ;

2°/ que dès lors qu'étaient invoquées les déclarations mensongères du vendeur pour les terrains vendus et des terrains situés à proximité, et non une réticence dolosive, l'acquéreur aurait pu ou dû avoir connaissance de la pollution du terrain vendu et ; que dès lors, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code

3°/ qu'en retenant, pour exclure le dol, que la société Etablissements A. Gré et cie de la pollution du terrain vendu au jour de la vente, quand il résultait de ses constatations de la maison de gardien, antérieure à la conclusion de la vente, a révélé que des p sur les terrains vendus et que la gérante de la société Etablissements A. Gré et cie la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

4°/ qu'en se fondant sur les circonstances, impropres à exclure la connaissance par le vendeur du site au jour de la vente, que celui-ci a consenti à la destruction de la maison de gardien postérieurement à la vente, il a transmis à l'expert les photographies des opérations de dépollution, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

5°/ qu'en se fondant, pour écarter le dol, sur la circonstance improprie que l'établissement Métropole aurait eu connaissance, au jour de la vente, de ce qu'un site voisin était pollué, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

6°/ que, dans les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie, les membres de la société ont témoigné de ce qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains et que les hommes travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes travaillant sur le site étaient les salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole à des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la cour d'appel a dénaturé les écrits de la société en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les écrits ;

7°/ qu'en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au jour de la vente, les entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'elles l'ont informée, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

8°/ qu'en se fondant sur la circonstance, improprie à établir que l'établissement public [Localité 5] Métropole a effectivement eu connaissance de la pollution avant la vente, que des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole ont constaté la pollution des sols en octobre 2012 et qu'elles l'auraient nécessairement informée, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil. »

propriétaire des parcelles par la signature, les 27 et 29 novembre 2012, de l'acte de diminution du prix, elle en a exactement déduit, abstraction faite de motifs surabondantes, les déclarations du vendeur, à sa connaissance de la pollution et à la connaissance, par le vendeur, de la pollution d'un site voisin, que le dol n'était pas établi.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le troisième moyen, pris en ses première et troisième à sixième branches

Enoncé du moyen

9. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en paiement fondées sur des vices cachés, alors :

« 1°/ que constitue un vice caché donnant lieu à garantie de la part du vendeur le défaut de la chose vendue rendant celle-ci impropre à l'usage auquel on la destine ; qu'en écartant toute faute de la connaissance que l'acquéreur aurait eu de la pollution du terrain vendu au jour de l'acquisition, impropre celui-ci aurait eu connaissance de la pollution d'un site voisin, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code de civil ;

3°/ que, dans les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie, les témoins ont témoigné qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus ; qu'en travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes porteurs de masques salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour les travaux préparatoires de voiries et réseaux, la cour d'appel a dénaturé les attestations produites par Etablissements A. Gré et cie, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les produits par les parties ;

4°/ qu'en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au jour de l'acquisition, les entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour les travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'ils en ont informé leur mandant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ qu'en se fondant sur la circonstance, impropre à exclure la volonté de la société de dissimuler le vice caché, notamment dans la période postérieure à la destruction

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a relevé que, dès le mois d'octobre 2012, parallèlement à la démolition, des travaux préparatoires des voies et réseaux des entreprises chargées de ceux-ci portaient des masques pour se protéger des émanations lors du creusement des tranchées qui faisaient apparaître une terre bleutée.

11. Elle a retenu, sans dénaturer les attestations versées aux débats, par une appréciation de la cause et des éléments de preuve produits, que l'acquéreur avait été informé par les entreprises qu'il avait chargées des travaux de voirie et réseaux divers, de la nature de la pollution des sols.

12. Elle a exactement déduit de ces seuls motifs que l'acquéreur n'était pas fondé à demander au vendeur au titre du vice de pollution qui lui était connu avant la vente.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le quatrième moyen

Énoncé du moyen

14. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en paiement fondées sur l'obligation de délivrance conforme, alors :

« 1°/ que le vendeur est tenu de fournir à l'acquéreur une marchandise conforme à ce qui est spécifié ; qu'en se fondant, pour dire que l'établissement public [Localité 5] Métropole de Lyon, de la pollution du terrain vendu avant la vente, sur la circonstance impropre qu'il avait été constaté qu'un site voisin était pollué, la cour d'appel a violé l'article 1604 du code civil ;

2°/ que, dans les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie, les salariés ont témoigné qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus ; que les travailleurs travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes porteurs de masques salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole de Lyon, lors des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la cour d'appel a dénaturé les attestations produites par Etablissements A. Gré et cie, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges

Motivation

Réponse de la Cour

15. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a relevé que, dès le mois d'octobre 2012, parallèlement à la démolition, des travaux préparatoires des voies et réseaux des entreprises qu'il avait chargées de ces travaux portaient des masques pour se protéger du soufre lors du creusement des tranchées qui faisaient apparaître une terre bleutée.

16. Elle a retenu, sans dénaturer les attestations versées aux débats, par une appréciation de la cause et des éléments de preuve produits, que l'acquéreur avait été informé des entreprises qu'il avait chargées des travaux de voirie et réseaux divers, de la nature de la pollution des sols.

17. Elle a exactement déduit de ces seuls motifs que la signature par l'acquéreur, d'une vente intervenue les 27 et 29 novembre 2012, en connaissance de l'origine industrielle de la pollution, sa localisation, lui interdisait de se prévaloir du défaut de conformité invoqué.

18. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

19. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes fondées sur l'article L. 514-20 du code de l'environnement, alors « que, lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est exploitée sur tout ou partie d'un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer l'acquéreur que tout terrain issu de la division d'une installation ou inclus fonctionnellement dans le domaine de l'article L.514-20 du code de l'environnement, si même il n'est pas affecté à une activité ayant donné lieu à l'exigence d'autorisation ; qu'en retenant, pour écarter le grief, l'absence d'information de la société Etablissements A Gré et cie, qu'il n'est pas démontré qu'une telle activité a été exercée sur les parcelles cédées, la cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement ».

lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport a

22. Pour écarter l'application de l'article L. 514-20 précité, la cour d'appel retient qu'une activité classée ait été exercée sur les parcelles cédées à l'acquéreur qui ab maison à usage de logement.

23. En statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la parcelle constituait l'entrée à 1961 pour une activité de traitement des déchets d'usines à gaz de manière à en que l'habitation était une maison de gardien, ce dont il résultait que le terrain ven périmètre de l'installation classée soumise à autorisation, la cour d'appel a violé l

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de l'établ métropole fondées sur l'article L. 514-20 du code de l'environnement, l'arrêt rend parties, par la cour d'appel de [Localité 5] ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les d'appel de [Localité 5], autrement composée ;

Condamne les établissements A. Gré et Cie aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le prés 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 audience publique du vingt et un septembre deux mille vingt-deux, signé par Mm Mme Besse, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, en

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE de [Localité 5], société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, le dol est caractérisé par des déclarations de l'autre partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes dans ce cas d'espèce, quand il résultait de ses constatations que les déclarations de la société A. GRE & CIE dans la clause de pollution insérée au contrat de vente étaient mensongères, n'ignorant ni l'exploitation passée ou la proximité d'une installation soumise à autorisation de nuisance, les lieux vendus ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour l'environnement, ni, à compter de la destruction de la maison de gardien, le dépôt de substances pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement, a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, dès lors qu'étaient invoquées les déclarations de l'autre partie portant sur la pollution des terrains vendus et des terrains situés à proximité, et non la circonstance que l'acquéreur aurait pu ou dû avoir connaissance de la pollution d'un terrain impropre à exclure le dol ; que dès lors, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, en retenant, pour exclure le dol, que la société A. GRE & CIE n'avait pas connaissance de la pollution du terrain vendu au jour de la vente, et de ses constatations que la destruction de la maison de gardien, antérieure à la vente, avait révélé que des produits avaient été enfouis sur les terrains vendus et que la gérance de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE a constaté cette pollution, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, en se fondant sur les circonstances, impropres à exclure la connaissance par le vendeur de la pollution du site au jour de la vente, que celui-ci avait constaté la destruction de la maison de gardien et que, postérieurement à la vente, il a transmis à l'expert les opérations de destruction révélant la pollution, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, en se fondant, pour écarter le dol, sur la circonstance que l'établissement public [Localité 5] METROPOLE aurait eu connaissance, au jour de la vente,

l'en ont nécessairement informée, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de

ET ALORS QUE, HUITIEMEMENT, en se fondant sur la circonstance, improprie à l'établissement public [Localité 5] METROPOLE a effectivement eu connaissance de la vente, que des entreprises mandatées par elle ont constaté la pollution des sols et l'auraient nécessairement informé, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, en

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE de [Localité 5] société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, lorsqu'une installation soumise à autorisation d'exploitation est exploitée sur tout ou partie un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer le propriétaire de tout terrain issu de la division d'une installation ou inclu fonctionnellement dans le domaine de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, si même il n'a pas exercé l'activité ayant donné lieu à l'exigence d'autorisation ; qu'en retenant, pour écarter la responsabilité de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, qu'il n'est pas démontré qu'une activité a été exercée sur les parcelles cédées, la Cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du Code

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et en tout cas, en écartant l'obligation d'informer la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE quand il résulte de ses constatations que l'installation faisait partie de l'usine classée pour en constituer l'entrée – accès et maison de gardien, la Cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, et à tout le moins, en s'abstenant de rechercher la proximité de l'usine et à son usage, la parcelle en constituant la voie d'accès et maison de gardien n'entrait pas dans le périmètre de l'obligation d'autorisation, la Cour d'appel a violé la décision de base légale au regard des articles L. 514-20 et L. 514-32 du Code de

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, en

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE de [Localité 5]

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, dans les attestations produites, pièce 17, par ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, les salariés de cette société ont témoigné que du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le terrain qu'en retenant que les hommes portant des masques étaient les salariés des entreprises de l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de réseaux, la Cour d'appel a dénaturé les attestations produites par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, pièce n° 17 en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les dires des parties ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments de fait qu'au mois d'octobre 2012, des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution, et ont nécessairement informé leur mandant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, en se fondant sur la circonstance, improprie à l'établissement public [Localité 5] METROPOLE a effectivement eu connaissance de la pollution des sols, et que les entreprises mandatées par elle ont constaté la pollution des sols en octobre 2012 et ont nécessairement informée, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du Code civil ;

ET ALORS QUE, SIXIEMEMENT, qu'en se fondant sur la circonstance, improprie à la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE de dissimuler le vice caché, notamment la pollution postérieure à la destruction de la maison, que cette société n'aurait pas consenti à la vente, et qu'elle avait souhaité dissimuler la pollution, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du Code de vente ;

MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, en

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE DE [Localité 5] METROPOLE, par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, le vendeur est tenu de fournir à l'acquéreur un terrain libre de pollution, ce que la convention a spécifié ; qu'en se fondant, dire que l'établissement public [Localité 5] METROPOLE a eu connaissance de la pollution du terrain vendu avant la vente, sur la circonstance que le terrain avait été précédemment pollué, et qu'elle avait eu connaissance de ce qu'un site voisin était pollué, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du Code de vente ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, dans les attestations produites, pièce 17, par ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, les salariés de cette société ont témoigné que du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le terrain

nécessairement informée, la Cour d'appel a violé l'article 1604 du Code civil.

Décision attaquée

- Cour d'appel de bordeaux 1a
15 juin 2021 (n°20/05115)

Textes appliqués

- Article L. [514-20](#) du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 22 novembre 2018, pourvoi n° [17-26.209](#), Bull., (rejet).

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 21-09-2022](#)
- Cour d'appel de Bordeaux 1A 15-06-2021