

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 22 novembre 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1057 FS-D

Pourvoi n° P 17-26.208

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Together, société civile immobilière, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 23 juin 2017 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant à la société Faiveley transport Amiens, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 6 novembre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme A..., conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. X..., Y..., Bureau, Mme B..., MM. Z..., Bech, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme A..., conseiller, les observations de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Together, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de la société Faiveley transport Amiens, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 23 juin 2017), que, le 21 décembre 1989, la société C... , aux droits de laquelle se trouve la société Faiveley transports Amiens (Faiveley), a vendu à la société civile immobilière Together (la SCI Together) un immeuble édifié sur une parcelle cadastrée section [...] , faisant partie d'un site industriel sur lequel une activité de fabrication de systèmes de freinage automobile et ferroviaire incluant des installations classées pour la protection de l'environnement a été exercée de 1892 à 1999 ; qu'en 2010, à l'occasion d'une opération de réaménagement, la SCI Together a découvert l'existence d'une pollution du sol du terrain vendu ; qu'elle a assigné la société Faiveley en réparation de ses préjudices ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la SCI Together fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande fondée sur un manquement du vendeur à son obligation générale d'information, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur des caractéristiques environnementales du bien vendu et notamment de l'exploitation de diverses installations industrielles exploitées en vertu d'autorisation préfectorale ; que l'acte de vente du 21 décembre 1989 ne comporte aucune indication quant à l'existence des installations industrielles exploitées par C... notamment sur la parcelle [...] vendue à la société Together ; qu'en déboutant la SCI Together au motif que la mairie de Livry-Gargan n'avait pas retrouvé dans ses archives des documents permettant d'apprécier l'existence d'ancienne installation de cette nature concernant cette zone tandis qu'il appartenait en tout état de cause à la société C... d'informer l'acquéreur des autorisations préfectorales qui lui avaient été délivrées en 1962 pour exploiter l'activité de travail de métaux à froid et de peintures par pulvérisation, la cour d'appel a violé les articles 1602 et 1615 du code civil ;

2°/ que le vendeur d'un terrain compris dans un site sur lequel a été exploitée une installation classée pour la protection de l'environnement

soumise à autorisation, circonstance qui révèle nécessairement une éventuelle pollution, doit en informer l'acquéreur ; que cette obligation porte

non seulement sur la vente des parties du site qui sont le siège des activités relevant du régime de l'autorisation, mais également, à tout le moins, sur les

parties du site où étaient exploitées des activités annexes ; que pour débouter la société Together, acquéreur d'une parcelle comprise dans un ancien site industriel relevant du régime de l'autorisation, de sa demande au titre du manquement du vendeur à son obligation d'information, l'arrêt retient qu'il n'aurait pas été démontré qu'une activité soumise à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ait été exercée sur les parcelles vendues ; qu'en statuant, tandis qu'elle relevait que des « annexes », constituées d'activités de tôlerie, d'un magasin de composants

industriels et d'un département industriel, avaient été exploitées sur ces parcelles comprises dans le site industriel, la cour d'appel a violé les articles 1602 et 1615 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé qu'il ressortait de l'acte de vente que l'immeuble était « classé en zone industrielle », qu'il était situé sur le plan d'occupation des sols dans une zone industrielle et qu'il constituait le site industriel exploité antérieurement par la compagnie des freins et signaux Westinghouse puis par la société Wabco et constaté que seules certaines des activités exercées sur ce site étaient soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, la cour d'appel, qui a souverainement retenu, d'une part, que la preuve n'était pas rapportée de l'existence, sur la parcelle vendue, d'une installation classée soumise à autorisation, mais seulement d'un atelier de tôlerie, d'un magasin de composants industriels et d'un département industriel, activités annexes aux activités principales présentes sur le site industriel qui n'étaient pas des activités classées, et, d'autre part, que la SCI Together ne prouvait pas que le vendeur ait eu connaissance, lors de la vente de 1989, d'un risque de pollution, a pu en déduire l'absence de tout manquement du vendeur à son obligation d'information de droit commun ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la SCI Together fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande contre la société Faiveley pour manquement à son obligation de remise en état ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aucune des installations classées exploitées sur le site d'activités de la société C... n'était implantée sur la parcelle dont la SCI Together était propriétaire et retenu que, si une pollution du sol avait bien été constatée dans le rapport Soler environnement de 2010, aucun des rapports produits postérieurement par la SCI

Together ne permettait d'établir avec certitude que cette pollution avait existé antérieurement ni de la rattacher à l'activité de la société C... , ces documents n'excluant pas que des polluants en provenance d'autres sites à risques aient été transportés par les eaux souterraines, la cour d'appel, devant laquelle aucune mesure d'expertise n'était demandée, a pu déduire de ces seuls motifs, sans inverser la charge de la preuve et sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, ni de répondre à de simples allégations sur l'origine de la pollution non assorties d'une offre de preuve, que la responsabilité délictuelle de la société Faiveley ne pouvait être retenue ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Together aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Together et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à la société Faiveley transport Amiens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux novembre deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour la société Together

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement déclarant l'action en garantie des vices cachés irrecevable, d'avoir déclaré la société civile immobilière Together mal fondée en ses demandes et de l'en avoir déboutée ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, s'agissant de la demande fondée sur le vice caché, la société Together a acquis le bien immobilier litigieux par acte du 21 décembre 1989 ; qu'au vu d'un diagnostic de pollution réalisé par la SAS Soler environnement suivant un rapport du 30 juin 2010, les avocats des SCI GDLMA et Together ont mis en demeure leur vendeur, la société C... , par lettre recommandée avec avis de réception du 29 avril 2011, de procéder à la dépollution des terrains, estimant que le diagnostic du 30 juin 2010 avait révélé que « les sols et les eaux souterraines étaient impactés en métaux et en composés volatils divers », cette pollution trouvant sa cause dans l'activité du vendeur ; que l'acquéreur, qui est une société civile immobilière dont l'objet est « l'acquisition, la gestion, la location de tous biens immobiliers, plus spécialement un immeuble sis à [...] (93) [...] , et, par conséquent, un professionnel de l'acquisition des biens immobiliers, a pris le risque de ne pas recourir à une expertise judiciaire, ce dont il doit être déduit qu'il avait une connaissance certaine du vice dès le 30 juin 2010, ainsi qu'en attestent, d'ailleurs, les termes de la mise en demeure délivrée par ses conseils le 29 avril 2011 ; que, par suite, c'est à bon droit que le Tribunal a dit que l'action en garantie du vice caché, introduite le 29 juin 2012, ne l'avait pas été à bref délai au sens de la loi en vigueur à la date des ventes, ce délai n'ayant pas été interrompu par les négociations informelles qui auraient existé avec le vendeur, de sorte que l'action était forclose ; que le jugement entrepris sera donc confirmé de ce chef (arrêt p.3) ; () que, si une pollution du sol des parcelles vendues a bien été constatée dans le rapport Soler environnement de 2010, cependant, aucun des rapports établis postérieurement, produits par la société Together ne permet d'établir avec certitude que cette pollution ait existé antérieurement ni qu'elle trouve sa cause dans l'activité exercée par le vendeur sur le terrain vendu alors que ces rapports n'excluent pas que des polluants en provenance d'autres sites à risques tels que ceux exploités par Kodak et par EDF aient été transportés par les eaux souterraines (arrêt p.4 §4).

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU' aux termes des dispositions de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de garantir l'acquéreur des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que le contrat de vente ayant été conclu le 21 décembre 1989, l'action en garantie des vices cachés est

régie par les dispositions de l'article 1648 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 février 2005 ; qu'elle doit être intentée à bref délai, qui doit être apprécié en fonction de la nature du vice, d'après les faits et les circonstances de la cause ; qu'il court à compter de la découverte du vice par l'acheteur ; qu'en l'espèce, la demanderesse a été avisée de la pollution des sols le 30 juin 2010 et a assigné au fond son vendeur le 29 juin 2012, soit deux ans après la découverte du vice, sans avoir précédemment agi aux fins de voir désigner un expert alors même que l'action estimatoire suppose une évaluation à dire d'expert ; que, compte tenu de l'importance des travaux nécessaires en lien avec le vice allégué, de leur coût et de leur impact sur le projet de réaménagement de la zone envisagé par la demanderesse, qui par sa qualité de professionnelle, était parfaitement en mesure d'apprécier ces éléments, son action introduite deux ans après la date de découverte du vice doit être considérée comme tardive et compte telle irrecevable, étant relevé que les pourparlers n'ont pas eu pour effet de suspendre ou d'interrompre le bref délai ; que l'action doit donc être déclarée irrecevable, comme prescrite ;

1°) ALORS QUE le bref délai dans lequel doit être introduit l'action en garantie des vices cachés ne court qu'à compter de la découverte du vice dans toute son ampleur et ses conséquences ; qu'en jugeant que le bref délai avait commencé à courir le 30 juin 2010, date de la remise à la société Together du premier rapport préliminaire du bureau d'études Soler Environnement, tandis qu'elle retenait que ce rapport, ainsi que ceux établis postérieurement, ne permettait pas « d'établir avec certitude que cette pollution ait existé antérieurement ni qu'elle trouve sa cause dans l'activité exercée par le vendeur sur le terrain vendu », la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1648 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 17 février 2005 ;

2°) ALORS QUE, en déduisant la connaissance du vice par la SCI Together dès le 30 juin 2010 par le fait qu'elle n'avait pas souhaité recourir à une expertise judiciaire, tandis que la SCI avait immédiatement diligenté les études complémentaires prescrites par le diagnostic préliminaire du Bureau d'études Soler Environnement et obtenu du Bureau ICF Environnement les éléments nécessaires pour établir le préjudice dont elle entendait se prévaloir, la Cour s'est déterminée par des motifs inopérants et a ainsi violé l'article 455 du Code de procédure civile.

3°) ALORS QUE le juge qui déclare irrecevable la demande dont il est saisi excède ses pouvoirs en statuant au fond sur cette demande ; qu'en confirmant en toutes ses dispositions le jugement déclarant mal fondée la société Together « en ses demandes », après avoir déclaré l'action en garantie des vices cachés irrecevable, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs au regard de l'article 122 du code de procédure civile.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement ayant déclaré la société civile immobilière Together mal fondée en ses demandes et de l'en avoir déboutée ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, s'agissant du manquement à l'obligation d'information de droit commun du vendeur imputé par l'acquéreur à la société Faiveley transport Amiens, venant aux droits de la société C... , cette société exerçait une activité de fabrication et conception d'appareil et de système de freinage pour matériel ferroviaire sur son site de Sevan, vaste ensemble industriel comprenant la parcelle vendue à la société Together laquelle utilise les locaux en tant que bureaux, entrepôt de textile et logistique ; que la société Together reproche au vendeur de « ne pas avoir informé l'acquéreur sur l'exploitation d'installations soumises à la législation des installations classées sur le site et, partant, de n'avoir pas attiré son attention sur l'existence éventuelle d'une pollution de ceux-ci » ; que, si la société C... exerçait ses activités sur son site industriel de Sevan-Livry-Gargan, seules certaines d'entre elles étaient soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ; qu'or, dans son rapport du 30 juin 2010, la société Soler environnement précise que la préfecture a indiqué ne pas avoir connaissance d'ICPE sur les parcelles vendues à la société GDLMA, que le service technique interdépartemental d'inspection des installations classées n'a pas été en mesure de lui répondre, que la mairie de Livry-Gargan n'a pas retrouvé dans ses archives de documents permettant d'apprécier l'existence d'ancienne installation de cette nature, et que la mairie de Sevan ne disposait pas d'information concernant cette zone ; qu'aucune information contraire n'est fournie par les rapports complémentaires d'ICF environnement, URS ou Astarté (Berton-Rousseau) synthétisés dans un rapport Anteagroup ; que, par suite, il ne peut être reproché au vendeur de ne pas avoir informé l'acquéreur d'un fait qui n'est pas établi ; que, si une pollution du sol des parcelles vendues a bien été constatée dans le rapport Soler environnement de 2010, cependant, aucun des

rapports établis postérieurement, produits par la société Together ne permet d'établir avec certitude que cette pollution ait existé antérieurement ni qu'elle trouve sa cause dans l'activité exercée par le vendeur sur le terrain vendu alors que ces rapports n'excluent pas que des polluants en provenance d'autres sites à risques tels que ceux exploités par Kodak et par EDF aient été transportés par les eaux souterraines ; que, par suite, la société Together, qui ne prouve pas que le vendeur ait eu connaissance lors de la vente de 1989 d'un risque de pollution, ne peut lui faire grief de ne pas l'en avoir informée (arrêt p.4).

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, sur le manquement du vendeur à son obligation d'information, la SCI Together recherche la responsabilité contractuelle du vendeur pour avoir dissimulé l'existence de la pollution lors de la vente ; qu'elle n'établit pas que la société Wabco avait connaissance de cette pollution en 1989 et en 1992, étant relevé que sa date d'apparition n'est établie par aucun des rapports qu'elle produit et que son origine n'est pas déterminée, celle-ci pouvant avoir une origine extérieure à l'activité exercée sur la parcelle en étant le résultat d'une migration de pollution ou encore d'une pollution « qui serait due à des événements non signalés et non répertoriés » comme l'indique Soler Environnement ; que ces transactions ont eu lieu sous le contrôle de la préfecture en un temps où elle n'a demandé la réalisation d'aucune investigation dans le sol ou le sous-sol, celle-ci ayant considéré dans son courrier du 28 décembre 1992 que la remise en état des sites était satisfaisante compte tenu de leur usage industriel, étant relevé qu'une telle obligation de remise en état a pour limite l'usage industriel et ne peut être étendue aux travaux de nature à permettre un changement d'usage, tel celui envisagé, à travers la réalisation de logements ou de bureaux avec un niveau de sous-sol partiel à usage de parking et d'espaces verts ; qu'il n'est pas démontré que le vendeur avait connaissance en 1989 et 1992, lors des ventes, de l'existence d'une pollution souterraine affectant les parcelles vendues et qu'il ait volontairement dissimulé cette information lors de la vente ; que, par conséquent, la preuve d'un manquement du vendeur à son obligation d'information n'est pas rapportée ;

1°) - ALORS QUE, le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur des caractéristiques environnementales du bien vendu et notamment de l'exploitation de diverses installations industrielles exploitées en vertu d'autorisation préfectorale ; que l'acte de vente du 21 décembre 1989 (Prod.5) ne comporte aucune indication quant à l'existence des installations industrielles exploitées par C... notamment sur la parcelle [...] vendue à la société Together ; qu'en déboutant la SCI Together au motif que la mairie de Livry-Gargan n'avait pas retrouvé dans ses archives des documents permettant d'apprécier l'existence d'ancienne installation de cette nature concernant cette zone tandis qu'il appartenait en tout état de cause à la société C... d'informer l'acquéreur des autorisations préfectorales qui lui avaient été délivrées en 1962 pour exploiter l'activité de travail de métaux à froid et de peintures par pulvérisation, la Cour a violé les articles 1602 et 1615 du Code Civil.

2°) - ALORS QUE le vendeur d'un terrain compris dans un site sur lequel a été exploitée une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, circonstance qui révèle nécessairement une éventuelle pollution, doit en informer l'acquéreur ; que cette obligation porte non seulement sur la vente des parties du site qui sont le siège des activités relevant du régime de l'autorisation, mais également, à tout le moins, sur les parties du site où étaient exploitées des activités annexes ; que pour débouter la société Together, acquéreur d'une parcelle comprise dans un ancien site industriel relevant du régime de l'autorisation, de sa demande au titre du manquement du vendeur à son obligation d'information, l'arrêt retient qu'il n'aurait pas été démontré qu'une activité soumise à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ait été exercée sur les parcelles vendues ; qu'en statuant, tandis qu'elle relevait que des « annexes », constituées d'activités de tôlerie, d'un magasin de composants industriels et d'un département industriel, avaient été exploitées sur ces parcelles comprises dans le site industriel, la cour d'appel a violé les articles 1602 et 1615 du code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré la société civile immobilière Together mal fondée en ses demandes et de l'en avoir déboutée ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, s'agissant de la responsabilité délictuelle du vendeur, d'une part, ainsi que l'a relevé le Tribunal, aucune décision administrative n'impose au vendeur de remettre en état le bien vendu, d'autre part, il vient d'être dit qu'aucun élément versé aux débats ne permettait de rattacher la pollution dont se plaint la société Together à

l'activité de la société C... ; que, dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté la société Together de ses demandes fondées sur l'article 1382 du code civil ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE la SCI Together se prévaut de la responsabilité de la société Faiveley pour non-respect des dispositions spécifiques aux installations classées et engageant sa responsabilité par application de 1382 du code civil ; que l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement impose une obligation de remise en état du site des installations soumises à autorisation qui est à la charge de l'exploitant ; que cette obligation existe même lorsque le site a été cédé et qu'il y a cessation d'activité avant l'entrée en vigueur de la loi sur les installations classées du 19 juillet 1976 dès lors que les installations sont susceptibles de présenter les dangers énumérés à l'article L 511-1 du code de l'environnement ; que cette obligation pèse sur le dernier exploitant ou sur son ayant droit sauf si un cessionnaire s'est substitué en qualité d'exploitant ; qu'en l'espèce, la société Faiveley n'est pas le dernier exploitant ; qu'il ressort en effet de l'acte de vente que l'immeuble vendu est « classé en zone industrielle », que le POS mentionne qu'il est situé dans une zone industrielle et il constituait le site industriel exploité antérieurement par Wabco et antérieurement encore par la Compagnie des Freins et Signaux Westinghouse ; que la société Faiveley en est devenue propriétaire à la suite d'une fusion absorption en 2004 et, en qualité d'ayant droit, elle est tenue de l'obligation de remise en état ; qu'il appartient à la demanderesse d'établir que la société Faiveley a manqué à ces prescriptions légales, d'ordre public, la faute invoquée à l'encontre de la société Faiveley résultant de la méconnaissance d'une obligation légale résultant de la législation sur les installations classées, sans que la société Faiveley ne puisse s'exonérer de cette obligation par une stipulation de non garantie de l'état du sol et du sous-sol dans l'acte de vente du terrain, et quand bien même l'administration n'aurait pas délivré d'injonction au dernier exploitant, débiteur de l'obligation de remise en état du terrain sur lequel a été exercée l'activité soumise à la législation sur les installations classées ; qu'en l'espèce, les actes de vente se bornent à viser l'état du sol et du sous-sol sans préciser que les activités exercées sur le site étaient soumises à la législation sur les installations classées ; que, dans son rapport en date du 30 juin 2010, Soler environnement, mandaté par la demanderesse aux fins de répertorier les sources potentielles de pollution et leur localisation sur les parcelles cédées 108 et 114 de la section BR et les parcelles [...] et [...] mentionne que « les recherches documentaires relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement réalisées auprès de l'administration (Préfecture et mairies) ont révélé l'absence d'ICPE sur la zone d'étude » ; qu'en page 15, le bureau d'étude indique que la consultation de la base des données BASOL qui regroupe les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une réponse des pouvoirs publics à titre curatif ne recense aucun site sur la zone d'étude et ajoute que ni la préfecture, ni les mairies de Sevrans et de Livry-Gargan n'ont d'information sur cette zone ; que la SCI Together ne produit aucun document officiel pour établir que les parcelles vendues ont fait l'objet d'une activité soumise à la législation sur les installations classées ; que le plan joint au plan de gestion réalisé par le Bureau d'études Environ montre que sur les terrains cédés, ont été exploitées des annexes ; qu'ICF a établi un historique du site duquel il ressort même que la parcelle cadastrée [...] cédée à la SCI Together a été le siège d'une activité de tôlerie, d'un magasin de composants industriels et d'un département industriel, ce qui confirme que sur la parcelle litigieuse, aucune installation classée n'a été exploitée ; que le rapport du bureau d'études Astarte relatif à l'historique du site ne s'appuie sur aucun élément tiré de la législation sur les installations classées ; que, dans son rapport, Soler environnement indique qu'il a trouvé sur le site un bâtiment industriel, une cuve enterrée de volume et de contenu inconnus, deux chaufferies en fonctionnement à gaz ayant fonctionné dans le passé au fioul et un ancien transformateur qui a "pu" contenir des PCB ;

qu'en outre, il n'est pas établi que les pollutions décelées sur la parcelle aient pour origine le terrain concerné et qu'elles résultent des activités exercées sur celles-ci par Wabco puis Faiveley ; que Soler Environnement a en effet décelé dans le sol des parcelles la présence de métaux, d'hydrocarbures totaux (HCT), d'hydrocarbures aromatiques volatils de type BTEX, des composés organo-halogénés volatils (COHV), des traces de polychlorobiphényles (PCB) ; qu'or, ces polluants ont été retrouvés sur un site situé à 80 mètres à l'est des parcelles cédées ; que, précisément, Soler environnement indique en page 39 de son étude que les « études menées par URS en 2004 et Burgeap en 2007 sur un site localisé à environ 80 mètres à l'est de notre [...]) ont révélé : - la présence sur les sols d'impacts ponctuels en hydrocarbures totaux (HCT), en solvants chlorés (COHV) et en métaux ainsi que la présence de traces ponctuelles d'hydrocarbures aromatiques volatils (BTEX), d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et de polychlorobiphényles (PCB), - la présence sur les eaux souterraines d'impacts en solvants chlorés (COHV) et de traces de BTEX et de métaux. La société URS a identifié un écoulement de la nappe en direction de l'ouest au droit de ce site. Un impact sur notre zone d'étude est donc envisageable », de sorte que la pollution peut avoir une origine étrangère à la parcelle vendue et sans lien avec

l'activité exercée sur celle-ci ; qu'en effet, il ressort du jugement rendu par le tribunal administratif du 16 juin 2011, que la juridiction saisie d'un litige opposant la commune de Montreuil à la société Faiveley a considéré que la présence de pollution sur le site du [...] n'était pas directement rattachable à l'exploitation des installations classées présentes sur le terrain du [...], deux entreprises de travaux publics avaient entre 1989 et 2003 causé des pollutions par hydrocarbures et métaux lourds dont l'existence est établie par un diagnostic de pollution du sous-sol et l'évaluation des risques sanitaires produite par la commune de Sevran ; que, si le sens de l'écoulement du nord est vers le sud-ouest est également retenu par ICF, le rapport URS du 26 septembre 2005, relatif aux parcelles [...] et [...] vendues à Cardo Door, dans l'environnement immédiat des parcelles litigieuses, évoque pour sa part des écoulements des eaux superficielles vers le nord-est ; que le bureau d'études Antea indique pour sa part en page 13 de son rapport que « d'après le relevé piézométrique d'ICF en octobre 2012, le sens des écoulements ne semble pas être vers le sud-ouest mais entre le nord et le nord-ouest, ce qui est l'opposé de l'hypothèse d'Ici » et dans sa note technique du 14 mars 2013, Madame D... évoque « une pollution dans le sous-sol et la nappe d'eau souterraine, la nappe s'écoule du Nord est vers le sud-ouest et entraîne les substances polluantes, telles les COHV ; qu'aussi, la contamination du site Wabco entraîne continuellement des polluants au droit des terrains de HGDLM ; qu'aussi la contamination du sous-sol et de la nappe souterraine au droit de la propriété HGDLM est tout à fait nettement du fait des activités historiques de la compagnie Ferroviaire Westinghouse puis Wabco » ; qu'il s'ensuit que le sens de l'écoulement n'est pas établi avec certitude ; qu'en outre, les avis de Soler environnement, d'ICF et de Madame D... ne s'appuient pas sur une cartographie des rubriques ICPE permettant de faire le lien entre les rubriques des installations classées exploitées sur la parcelle et les produits polluants présents sur le site, alors même que d'autres activités polluantes étaient exploitées à proximité par d'autres acteurs que Wabco, comme le relève Soler en page 19 de son rapport ; que la société Kodak, présente à 650 mètres, a utilisé des solvants chlorés et en hydrocarbures entre 2000 et 2002, EDF-GDF a exploité une station gazométrique dans les années 1953-1954 à 1 800 mètres à l'est et 24 entreprises étaient situées dans un périmètre d'un kilomètre de la zone d'étude ; que, de même, il n'est pas démontré que l'exploitation du site a généré la pollution en solvants chlorés, les conclusions d'ICF s'appuyant sur des sondages limités, Antea soulignant que dont le résultat a pu être influencé par le dégazage des solvants présents dans les eaux souterraines circulant au droit du site ; qu'en l'état de ces éléments techniques contradictoires, non suffisamment étayés, et notamment en l'absence de cartographie de la pollution (Soler précise bien que son rapport n'est ni un diagnostic approfondi, ni une étude quantitative des risques sanitaires permettant de cartographier l'étendue d'une pollution), autant d'éléments qui auraient pu être confrontés, complétés et évalués lors d'une expertise judiciaire, l'origine de la pollution des eaux souterraines sur les parcelles litigieuses n'est pas déterminée et il n'existe aucune certitude que la pollution des sites soit imputable à Wabco ; qu'au surplus, aucun élément ne permet de se prononcer sur l'ancienneté de la pollution ; qu'il en résulte que la preuve que la parcelle cédée ait été le siège d'une installation classée déclarée à la préfecture et source de sa contamination par l'activité exercée par Wabco n'est pas rapportée ; que, sur ce point, le tribunal, qui a relevé qu'il n'est pas établi que sur la parcelle était exploitée une installation classée, observe que, lorsque la société Wabco a établi une déclaration partielle d'activité le 6 novembre 1992, ce dont la préfecture lui a donné acte le 28 décembre 1992, puis lorsqu'elle a établi une déclaration d'activité définitive le 19 avril 1999, la préfecture de la Seine-Saint-Denis n'a pas pris d'arrêté de mise en demeure à l'encontre de Wabco ou de Faiveley ; que l'arrêté du 6 avril 2005 a été établi au visa de la déclaration de cessation partielle d'activité du 19 avril 1999 établie par Wabco ainsi que les courriers préfectoraux des 12 juin 2001, 20 juin 2002, 2 juillet et 27 septembre 2004 demandant à Wabco de faire réaliser de nouvelles investigations du sol et de fournir un mémoire relatif à la remise en état du site ; qu'il s'ensuit que cet arrêté du 11 avril 2005 porte sur les terrains visés par cette déclaration du 19 avril 1999 ; que la lettre du 20 juin 2002 de la préfecture mentionne bien que c'est dans le cadre de la « vente d'une parcelle du terrain de la société C... à la société Shurgard » que l'inspection des installations classées a effectué une visite de contrôle le 13 février 2002 ; quoiqu'il en soit, Wabco a définitivement cessé ses activités le 19 avril 1999, après avoir cédé les parcelles à la SCI Together et à la société HGDLM et la société Faiveley a exploité une activité de fabrication de pièces mécaniques non soumises à autorisation ou déclaration ; que l'arrêté préfectoral du 11 avril 2005 vise bien le site du [...] et sollicite la fourniture d'un diagnostic environnemental du sol et de la nappe de l'ensemble du site où étaient exploitées les installations classées pour la protection de l'environnement ; qu'à la suite de cet arrêté, la société URS a établi un rapport du 26 septembre 2005 qui n'investigue que les parcelles appartenant à Cardo Door ; que, dans son rapport du 2 juin 2006, le STIC mentionne que « Par AP du 11/04/2005 la société C... devait fournir un historique du site, un diagnostic environnemental, les justificatifs d'élimination des terres polluées déjà excavées et faire clôturer le site. L'étude historique montre que les installations classées de C... n'étaient pas limitées aux parcelles actuellement propriétés de Cardo Door et concernaient également des parcelles mitoyennes. Cependant seules les parcelles appartenant à Cardo Door ont été investiguées lors du diagnostic de sol. Les autres parcelles ont été cédées par C... en

1992-1993. A l'époque les obligations de remises en état liées à la législation ICPE étaient moins précises qu'actuellement, la forme détaillée de l'article 34-1 du décret de 1977 ayant été introduite par un texte de juin 1994. L'évolution récente de la réglementation prévoit que seule la remise en état pour un usage industriel peut être réclamée pour les installations pour les installations ayant cessé leur activité avant le 1er octobre 2005, ce qui est le cas de C... . Les parcelles exploitées par Shurgard ont fait l'objet d'une remise en état et l'usage est connu. Nous proposons de demander à l'exploitant quel est l'usage actuel des terrains des SCI GDLMA et Together » ; qu'il résulte en premier lieu de ce rapport que l'arrêté préfectoral du 11 avril 2005 concerne les terrains Shurgard, dont il est admis par le STIIC, qu'ils ont fait l'objet d'une remise en état et les terrains Cardo Door qui ont été investiguées en septembre 2005, mais pas les parcelles cédées à la SCI Together et à la SCI GDMLA ; qu'il s'ensuit nécessairement que la déclaration de cessation d'activité du 6 novembre 1992 visait bien ces parcelles cédées à la SCI Together en 1989 et à la SCI GDMLA en 1992 ; qu'en outre, pour ces parcelles, la préfecture a pris acte de la cessation d'activité, sans exiger à cette époque antérieure à juin 1994, une remise en état plus contraignante que celle « d'une remise en état pour un usage industriel » dont elle a donné quitus à Wabco ; que l'arrêté du 7 novembre 2014 qui prescrit à la société Faiveley des mesures complémentaires l'oblige à recenser les usages actuels de terrains Together et à mettre en place une surveillance de la qualité des eaux et « si les résultats de la surveillance de la qualité des eaux mettent en évidence une pollution qui ne serait pas compatible avec un usage industriel », elle serait alors tenue de mettre en oeuvre à ses frais les évaluations et remèdes nécessaires ; que, contrairement à ce que soutient la SCI Together, l'administration n'a pas admis le principe de la responsabilité de la société Faiveley pour remettre en état les terrains cédés mais lui impose en qualité d'ayant droit du dernier exploitant de mettre en oeuvre une surveillance et de mettre en place des mesures pour le cas où la qualité des eaux ne serait pas compatible avec un usage industriel ; que les parcelles ont été vendues pour un usage industriel et la préfecture a donné acte, en son temps, de ce que leur remise en état était conforme à cet usage pour lequel elles ont été vendues ; que l'obligation de remise en état qui résulte des dispositions précitées est contrôlée par l'administration, seule compétente pour constater que l'exploitant y aurait manqué ; que s'il n'est pas nécessaire pour retenir la responsabilité délictuelle de l'exploitant qu'il ait été mis en demeure par l'administration, encore faut-il que le demandeur justifie par des éléments, qui font en l'espèce défaut, que la société Faiveley aurait manqué à cette obligation ; que, par conséquent, il y a lieu de débouter la SCI Together de ses demandes ;

1°) ALORS QUE l'obligation de remise en état du site sur lequel a été exploitée une installation classée pour la protection de l'environnement ne se limite pas au strict périmètre de l'installation en cause, mais s'étend aux terrains situés au-delà se rattachant directement à l'activité présente ou passée de cette installation ; que l'arrêt attaqué constate que la société C... avait exploité une installation classée pour la protection de l'environnement sur un terrain de 6,4 hectares, englobant les parcelles cédées à la société Together, sur lesquelles étaient exploitées des « annexes », à savoir une activité de tôlerie, un magasin de composants industriels et un département industriel ; qu'il constate également qu'à ce titre, le terrain cédé avait donné lieu à une déclaration de cessation d'activité et à des prescriptions administratives liées à sa remise en état ; qu'en déboutant néanmoins la société Together de ses demandes au titre du manquement de la C... au titre de la méconnaissance de l'obligation légale de remise en état à raison de ce que la preuve que la parcelle cédée ait été le siège d'une installation classée déclarée à la préfecture n'aurait pas été rapportée, la cour d'appel a violé les articles L. 512-6-1 et R. 512-32 du code de l'environnement, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°) ALORS QUE l'obligation de remise en état pesant sur le dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement ne consiste pas seulement à se conformer aux travaux de dépollution prescrits par l'administration, mais plus généralement à placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement ; que le juge civil est compétent pour apprécier s'il a été satisfait à cette obligation ; que, pour débouter la société Together de ses demandes, l'arrêt attaqué retient que la préfecture a pris acte de la cessation d'activité, sans exiger une remise en état plus contraignante que celle « d'une remise en état pour un usage industriel » dont elle a donné quitus à l'exploitant et que l'obligation de remise en état est contrôlée par l'administration, seule compétente pour constater que l'exploitant y aurait manqué ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

3°) ALORS QUE celui qui se prétend libéré doit justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation ; que le dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, tenu de placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, doit ainsi établir avoir remis en état le site ; qu'en déboutant néanmoins la société Together de sa demande au titre de la

méconnaissance de l'obligation légale de remise état à raison de ce qu'elle n'établissait pas que l'activité exercée par Wabco était la source de la contamination du terrain, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil ;

4°) ALORS QUE le juge qui constate la nécessité d'une mesure d'instruction est tenu de l'ordonner ; qu'ayant relevé que les éléments techniques produits par les parties étaient contradictoires quant à l'origine de la pollution des eaux souterraines sur les parcelles litigieuses, l'arrêt attaqué constate que ces « éléments auraient pu être confrontés, complétés et évalués lors d'une expertise judiciaire » (jugement, p. 11) ; qu'en s'abstenant d'ordonner, au besoin d'office, une mesure d'instruction dont elle constatait l'utilité, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil, ensemble l'article 143 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE, en toute hypothèse, en déboutant la société Together de sa demande au titre de la méconnaissance de l'obligation légale de remise état à raison de ce qu'elle n'établissait pas que l'activité exercée par Wabco était la source de la contamination du terrain, sans répondre aux conclusions de la société Together qui soutenait que la pollution était imputable à l'installation précédemment exploitée en comparant, pour la première fois en cause d'appel, les substances associées aux activités anciennement exploitées et celles présentes dans les sols, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.