

12 juin 2018

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 16/16254

1ère Chambre A

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-E...

1ère Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 12 JUIN 2018

A.D

N° 2018/ 384

Rôle N° N° RG 16/16254 - N° Portalis DBVB-V-B7A-7GNN

EPIC SNCF RESEAU

C/

Société D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE L'AIRE MARSEILLAISE (SOLEAM)

Grosse délivrée

le :

à :Me X... Z...

Me Y...

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 14 avril 2015 enregistré au répertoire général sous le n° 11/13669 rectifié par jugements des 28 mai 2015 et 8 décembre 2015.

APPELANTE

EPIC SNCF RESEAU

anciennement RESEAU FERRE DE FRANCE - RFF,

dont le siège social est [...]

représentée par Me Antoine X... Z... de la SCP Z... & X... Z..., avocat au barreau de DRAGUIGNAN

INTIMEE

SOCIETE LOCALE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE L'AIRE MARSEILLAISE (SOLEAM) poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié [...]

représentée par Me Paul Y... de la A..., avocat au barreau d'AIX-EN-E...,

assistée par Me Jean-Louis B..., avocat au barreau de MARSEILLE substitué par Me Brice B..., avocat au barreau de MARSEILLE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 17 Avril 2018 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame DAMPFHOFFER, Conseiller a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de:

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller, faisant fonction de Président,

Madame Danielle DEMONT, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Patricia POGGI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Juin 2018

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Juin 2018,

Signé par Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller , faisant fonction de Président, et Madame Patricia POGGI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

EXPOSE :

Vu l'appel interjeté par l'établissement public industriel et commercial SNCF réseau, anciennement Réseau ferré de France, le 6 septembre 2016, contre un jugement rendu par le tribunal de grande instance de Marseille le 14 avril 2015, un autre jugement de ce même tribunal du 28 mai 2015, et un autre jugement de ce même tribunal du 8 décembre 2015, la société Soleam ayant été intimée sur cet appel.

Moyens

Vu les conclusions de l'appelante, en date du 30 mars 2018, demandant de :

- constater que SNCF réseau ne conteste pas en son principe la reconnaissance de sa responsabilité pour la vente de la portion du lot A détachée de la parcelle [...],
- constater, en revanche, qu'elle conteste la recevabilité de l'action de la Soleam et la reconnaissance de sa responsabilité pour la vente de la parcelle du lot A détachée de la parcelle [...],
- constater qu'elle conteste le montant des mesures de réparation mises à sa charge en ce qui concerne le détachement de la parcelle [...] et celui de la parcelle [...],
- confirmer le jugement en ce qu'il a reconnu la responsabilité de SNCF Réseau à due proportion de la portion du lot A détachée de la parcelle [...],
- réformer le jugement en ce qu'il a déclaré recevable l'action de Soleam et retenu sa responsabilité relativement à la portion du lot A détachée de la parcelle [...],
- avant dire droit, ordonner une expertise comportant la mission de fournir au tribunal tous éléments de nature à lui permettre de déterminer le montant des dépenses supportées par Soleam au titre de la gestion des remblais excavés sur la portion détachée de la parcelle [...] du terrain concerné et de déterminer le montant des surcoûts supportés par l'acheteur en raison de l'état de la pollution des sols,

- à titre subsidiaire, la responsabilité de SNCF réseau n'étant retenue que pour la seule portion du lot A détachée de la parcelle [...], réduire à 694'002, 49 € le montant de la condamnation à titre de dommages et intérêts,
- subsidiairement, dire que le montant de la condamnation doit s'élever à 1'014'067,77 euros compte tenu de l'absence de responsabilité sur la vente de la parcelle [...],
- en tout état de cause, réduire le montant des condamnations du montant de la TVA applicable,
- à titre subsidiaire, si sa responsabilité était retenue pour la portion du lot A détachée de la parcelle [...], avant dire droit, ordonner une expertise pour déterminer le montant des dépenses supportées au titre de la gestion des remblais et le montant des surcoûts en raison de l'état de pollution,
- à titre subsidiaire, si sa responsabilité était retenue, réduire à 2'238'717,77 euros le montant de la condamnation à titre de dommages et intérêts,
- réduire subsidiairement le montant de la condamnation à 2'283'166 €
- en tout état de cause, réduire le montant des condamnations du montant de la TVA,
- en toute hypothèse, rejeter les demandes de Soleam,
- la condamner à lui verser la somme de 10'000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

Vu les conclusions du 22 mars 2018 de la société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire marseillaise, dite Soleam, demandant de :

- constater que SNCF réseau a acquiescé au jugement du tribunal de grande instance de Marseille du 14 avril 2015 retenant sa responsabilité s'agissant de la portion du lot A détachée de la parcelle [...],
- constater que le jugement est définitif à cet égard qu'il y a autorité de la chose jugée sur les points tranchés par le tribunal dans la partie de jugement ainsi acceptée et devenue définitive,
- dire que SNCF réseau par application de l'autorité de la chose jugée ne peut revenir sur la décision rendue par le tribunal et acceptée par elle, qu'elle n'est pas fondée à reprendre le même argumentaire que celui qui a été rejeté par le tribunal,
- constater que le tribunal a statué sur l'ensemble du lot A portant construction du palais de la glace et de la glisse,
- constater qu'il a rejeté par une décision définitive puisqu'acceptée par SNCF réseau l'argumentaire à nouveau soulevé en cause d'appel par celle-ci,
- rejeter en conséquence, en application de l'autorité de la chose jugée, l'argumentaire de l'appelant jugé de façon définitive,
- confirmer le jugement du 14 avril 2015 ainsi que les jugements rectificatifs sauf en ce qui concerne le montant du préjudice et statuant à nouveau,
- condamner l'appelante à lui verser la somme de 5'509'904,25 €,
- juger recevable la demande initialement engagée par Soleam dans son assignation introductive instance,

- dire que SNCF réseau n'a pas respecté son obligation de délivrance de la chose vendue,
- constater que l'appelante n'a pas informé par écrit l'acheteur des dangers ou inconvénients importants et notamment de la pollution atteignant le site vendu alors qu'elle n'ignorait pas l'usage auquel étaient destinés les terrains qu'elle vendait,
- homologuer le rapport de l'expert,
- dire que l'état du sol au regard de l'usage auquel il est destiné a nécessité des travaux de dépollution, et que SNCF réseau doit prendre charge le montant de ces travaux s'élevant à 5'509'904,25 €
- la condamner de ce chef à lui payer cette somme, outre celle de 100'000 € à titre de dommages et intérêts en raison notamment des retards occasionnés pour la réalisation du chantier, celle de 10'000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

Vu l'ordonnance de clôture du 11 avril 2018.

Motivation

Motifs

Attendu que la recevabilité de l'appel n'est pas contestée ; que rien au dossier ne conduit la cour à le faire d'office.

Attendu que l'appel sera donc déclaré recevable.

Attendu que par jugement contradictoire du 14 avril 2015, le tribunal de grande instance de Marseille a dit que l'établissement public industriel et commercial France réseau a manqué à son obligation de délivrance des terrains vendus à la société Soleam, et de ce chef, l'a condamné à verser les sommes de 215'160,40 euros, 839'730,85 euros, 2'238'717 €, 50'232€, 2774,72 euros et 58'155,88 euros, l'a condamné également à verser la somme de 100'000 € à titre de dommages et intérêts pour les retards occasionnés au chantier, celle de 3500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

Attendu que la somme de 215 160,40 euros y allouée a été rectifiée par un jugement du 8 décembre 2015 qui l'a remplacée par celle de 81 575,20€.

Attendu que l'exécution provisoire a été ordonnée (jugement du 28 mai 2015).

Attendu que pour arbitrer l'ensemble de ces condamnations, le tribunal a essentiellement retenu, pour les deux ventes alors en litige, que le grief tiré par l'acheteur de la pollution du terrain constituait un manquement à l'obligation de délivrance et non un vice caché, considérant que l'acte authentique stipulait que l'immeuble vendu n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée, de la proximité d'une installation soumise à autorisation, qu'il n'a jamais été déposé ou enfoui ou utilisé de déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers pour la santé ou l'environnement et encore qu'il n'a jamais été exercé sur le bien vendu d'activités entraînant des dangers pour la santé ou l'environnement qui rendraient nécessaire, en considération de sa destination à usage d'habitation, une action de dépollution préalable à la construction; que l'absence de pollution était ainsi entrée dans le champ contractuel et qu'il existait une différence substantielle entre le chose livrée et la chose convenue, ce qui caractérise donc le manquement à l'obligation de délivrance.

Attendu que sur l'appel interjeté par SNCF Réseau , la cour est désormais saisie de différents moyens d'irrecevabilité et de fond qui seront successivement ci-dessous examinés.

Sur les fins de non recevoir :

Attendu qu'il ne peut être prétendu que les clauses stipulées dans la promesse de vente du 4 mai 1999, permettant à l'appelante de se prévaloir à nouveau, devant la cour, de l'irrecevabilité à agir de Soleam, sont applicables aux rapports des parties, dès lors que l'acte réitératif de la vente en date du 10 septembre 2003, soumis à notre appréciation par le présent recours de SNCF Réseau, a modifié, par effet novatoire, les conditions de l'avant-contrat précédemment établi, celui-ci contenant, en effet, un paragraphe intitulé « Déclaration des parties » dans lequel il est stipulé 'que les clauses contenues au présent acte font novation avec celles qui auraient pu être insérées dans tout avant-contrat établi en vue des présentes»;

Qu'à supposer que ce moyen constitue une irrecevabilité, il sera donc rejeté .

Attendu, en second lieu, que l'appel interjeté concerne, au vu de la déclaration, non limitée, faite par SNCF Réseau, l'intégralité du jugement déféré;

Mais attendu que la lecture des conclusions prises devant la cour permet de retenir que l'appelante ne critique pas le jugement en ce qu'il a retenu le principe de sa responsabilité relativement à la vente de la parcelle détachée du lot A de la parcelle [...], mais qu'elle conteste d'une part, le principe de sa responsabilité en ce qui concerne la vente de la parcelle A détachée du lot R 66 et d'autre part, l'intégralité des condamnations à titre de dommages et intérêts;

Attendu qu'il ne peut donc lui être opposé de ces chefs un quelconque acquiescement.

Attendu par ailleurs, que les demandes débattues dans le cadre du présent litige concernent deux actes de ventes distincts et deux terrains distincts, ces terrains ayant été, ensuite, en partie réunis pour former un seul et unique lot, dit lot A;

Attendu que même si elles sont comprises, depuis le départ, dans la même opération immobilière, laquelle a fait l'objet d'un avant contrat unique, les différentes parcelles ont fait l'objet de cessions ultérieures, à des dates propres à chacune des transactions; qu'ainsi, la parcelle [...] a été cédée les 23 et 24 juillet 2001 et la parcelle [...] est l'objet de la vente passée le 10 septembre 2003 .

Attendu, en troisième lieu, que l'autorité de chose jugée ne s'attache qu'à ce qui est jugé au dispositif d'un jugement;

que dans ces conditions, il ne peut être retenu que la décision attaquée, qui n'est donc que partiellement critiquée, aurait autorité de chose jugée en ses dispositions relatives à la vente de la parcelle [...] sur les chefs présentement critiqués, peu important que le jugement ait statué sur les deux ventes par la même motivation.

Attendu que les moyens d'irrecevabilité étant ainsi écartés, les demandes de l'appelante seront donc appréciées sur le fond.

Sur le fond :

Attendu qu'il sera liminairement observé, que quand bien même les différentes ventes conclues entre SNCF Réseau et Soleam concernent toutes l'aménagement d'ensemble du quartier de la Capelette, à partir d'un projet formalisé par un avant contrat unique pour tous les terrains concernés , datant du 4 mai 1999, lequel prévoit d'ailleurs qu'il sera réitéré par plusieurs actes successifs, les transactions ultérieurement passées sur les terrains en suite de cette promesse globale, :

- d'une part, ont stipulé qu'elles avaient un effet novatoire pour toute clause y contenue qui différait de celles de l'avant contrat

- et d'autre part, et malgré l'opération d'ensemble à laquelle elles se rattachent, ont chacune leur autonomie, notamment en ce qui concerne les caractéristiques du bien vendu et en conséquence de celles ci, la détermination des obligations respectives des parties quant aux conditions de la jouissance, à la détermination du prix, aux modalités de son paiement, et aux garanties du vendeur.

Attendu que la vente du 10 septembre 2003 mentionne qu'elle porte sur une partie des biens visés par l'acte de 1999, qu'elle fait suite aux ventes des 22 février 2001 et 24 juillet 2001, et qu'elle concerne donc le terrain cadastré [...].

Attendu qu'il y est stipulé à la charge de l'acquéreur :

- qu'« il prend le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède »,
- qu'il « souffrira les troubles, dommages et servitudes de toute nature qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien du chemin de fer ».

Attendu que le vendeur y déclare également qu'il n'a pas été exploité dans les lieux d'activités soumises à autorisation au sens de la loi du 19 juillet 1976 à l'exception des activités ci-après visées concernant notamment l'entretien et la réparation des wagons dans la parcelle cadastrée R 36p de laquelle est issue la parcelle vendue, lesdites activités étant ainsi énumérées :

nettoyage chimique des réservoirs à la soude,

atelier de charge d'accumulateur,

atelier de mécanique et chaudronnerie,

atelier de peinture,

atelier de potasse,

celles-ci y étant notées comme ayant cessé au plus tard en 1980;

Attendu qu'il y est, enfin, stipulé :

- que selon le vendeur, et « à sa connaissance, il ne résulte pas des exploitations passées de dangers ou d'inconvénients importants, étant précisé que le bien cédé n'a pas fait l'objet de diagnostic destiné à identifier une ou des pollutions éventuelles » ,
- et que « l'acquéreur prend acte de ces informations'.

Attendu qu'il résulte de ces dispositions que l'acheteur a été ainsi informé des diverses activités précédemment exercées sur le bien, objet de la vente, et aussi du fait qu'elles relevaient du régime de l'autorisation ou de la déclaration instituée par la législation relative aux installations classées ;

Que même si le vendeur déclare qu'à sa connaissance il y a pas de danger ou d'inconvénients importants, il précise, en même temps qu'il n'y a pas eu de diagnostic permettant une identification de pollution éventuelle; que cet ajout sur l'absence de diagnostic quant à l'existence d'une éventuelle pollution démontre qu'il n'entend donner à son acheteur aucune assurance ou garantie à ses affirmations sur cette question et qu'il a également la volonté de l'informer du risque existant de ce chef;

Attendu qu'il en résulte que l'acquéreur, qui de son côté reconnaît avoir pris acte de ces informations, claires et dénuées d'équivoque, qui n'a pas exigé de contrôle, ni fait aucune réserve, les a donc acceptées en toute connaissance de cause, au visa exprès de l'exploitation d'activités classées, dont la nature a, en outre, été précisément décrite, ainsi que l'utilisation de certains produits chimiques.

Attendu qu'il sera, dans ces conditions, retenu que la société Soleam connaissait l'existence du risque de pollution, lequel est ainsi rentré dans le champ contractuel,

Que par suite, elle ne peut invoquer un manquement de la part de son vendeur à son obligation de délivrance, ou à son obligation d'information.

Attendu que ces stipulations diffèrent d'ailleurs de celles prévues à la vente des 23 et 24 juillet 2001, le vendeur, ayant, dans ce contrat, déclaré, sous réserve du paragraphe intitulé 'installations classées pollution', que le bien vendu n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation, qu'il n'a jamais été exercé sur le bien vendu ou les immeubles voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement notamment celles visées par la loi de 1976 relative aux installations classées qui rendraient nécessaire en considération de sa destination à usage d'habitation une action de dépollution préalable à la construction.

Attendu, par suite, que le jugement sera réformé en ce qu'il a retenu la responsabilité du vendeur relativement à la vente de la parcelle [...].

Attendu ensuite que SNCF Réseau conteste le montant de l'indemnisation, laquelle a été, dans la décision attaquée, globalement allouée pour les deux ventes de juillet 2001 et septembre 2003;

Attendu que la réformation du jugement en ce qui concerne la responsabilité du vendeur dans la cession du 10 septembre 2003 exige que soient, en conséquence appréciées les prétentions respectives des parties de ce chef en prenant désormais en compte la seule vente relative au lot R 67.

Attendu qu'il résulte des conclusions de l'expert judiciaire, dont les observations font suite à une étude sérieuse et motivée, tant de l'état des lieux que des travaux y réalisés par l'aménageur, que 'les parcelles étaient affectées d'une pollution par métaux lourds, liée à la présence de remblais provenant des zones d'activités industrielles extérieures au site même des parcelles [...] et [...] (...), qui ont permis aux terrains d'origine, qui étaient des terrains naturels, d'être surélevés pour permettre les activités ferroviaires, puis utilisés pour les nouvelles activités';

Que ces remblais d'une hauteur moyenne de 3m sont constitués par ' des déchets industriels de type scories, mélangés à des produits de démolition de bâtiments et d'ouvrages divers, et à des remblais provenant de chantier et de terrassement...' (page 12 de ses conclusions).

Que l'expert retient également une pollution des terres qui a été mise en évidence sur l'ensemble du lot A et dont il conclut qu'elle 'a rendu nécessaire les traitements réalisés dans la mesure où des terrassements importants devaient être effectués pour permettre la construction du Palais de la glace et de la glisse', après avoir noté (page 66 du rapport) que « les diagnostics pollution ont mis en évidence la présence de remblais anthropiques sur l'ensemble du site avec niveau de scories contenant des teneurs en métaux lourds dépassant les valeurs guides de définition d'une source de pollution du sol ', ses investigations ayant démontré qu'il s'agissait essentiellement d'arsenic, de cuivre et de plomb ;

Attendu que l'expert ajoute que la réalisation du parking souterrain et de locaux divers en sous-sol sous l'emprise du Palais de la glace et de la glisse rendait nécessaire l'enlèvement des terrains situés à l'emplacement des futurs ouvrages enterrés, que les terrains soient pollués non pollués'; qu' ' à partir du moment où les terrains devaient être extraits sur une profondeur minimale de 3 m et évacués hors du site, un diagnostic préalable de pollution était indispensable'; que le diagnostic qui a été établi par la société Lisec a conduit à la première phase de terrassements préliminaires avec évacuation et traitement de terres polluées par des graisses animales et des hydrocarbures; que pour la deuxième phase de terrassements préliminaires, d'un volume de 57'300 m³, réalisés sur l'emprise du lot A, il y a eu stockage sur site en deux tas, l'un pour les terrains les plus pollués et l'autre pour les terrains les moins pollués et évacuation en décharge de classe trois pour les terrains non pollués, les terres faisant l'objet d'un traitement par criblage afin de trier les différents types de pollution .

Attendu sur les conséquences indemnitaires de cette situation, que l'expert explique que les travaux et différentes études réalisés pour parvenir à la dépollution l'ont été dans les règles de l'art et répondaient aux exigences techniques compte tenu de la nature et du siège de la pollution dans les remblais et aux différentes profondeurs où elle a été constatée; qu'il n'y a pas eu de 'surdimensionnement des volumes de terres amenées en décharge'; qu'il résulte de ces diverses diligences que c'est la situation de pollution qui a nécessité les études réalisées ainsi que l'évacuation des terres et leur tri, y compris par rapport aux terres non polluées dans les conditions où elles ont eu lieu.

Attendu qu'il ne saurait, par ailleurs, être opposé à Soleam que les travaux de dépollution seraient imputables à la nature de ses projets dont le vendeur n'aurait pas connu l'exacte teneur, et notamment, à la construction du Palais de la glace, dès lors que SNCF réseau a cédé ses terrains pour une opération de ré-aménagement global du quartier, expressément mentionnée aux actes, laquelle comprenait, par son ampleur et son caractère d'ensemble, toutes opérations de construction (habitations, et tous éléments d'équipement divers nécessitant couramment en milieu urbain des installations souterraines avec notamment des parkings et des fondations correspondant à l'importance des bâtiments) .

Attendu que les sommes réclamées par Soleam au titre de l'indemnisation de son préjudice au titre des travaux générés par le problème de pollution correspondent à :

- l'enlèvement des terres polluées aux hydrocarbures et à l'évacuation en décharge conformément à la classe de pollution en cause pour 81 575,20€ ;

Attendu cependant que cette dépense ne concerne, aux termes mêmes des conclusions de Soleam, que la parcelle [...]; qu' elle ne sera donc pas retenue au titre de l'indemnisation due suite à la réformation ci dessus prononcée; que le tribunal sera réformé sur ce point;

- la réalisation de terrassements qui visait bien à retirer les couches de terres polluées et à les stocker en 2 zones distinctes en fonction du niveau de pollution, dont le surcoût lié aux exigences de dépollution et consistant dans les terrassements préliminaires et la pose d'une géomembrane s'élève à 839'730,95 euros, étant observé que la contestation de l'appelante de cette somme n'est étayée par aucun document, que l'expertise a manifesté la nécessité de ces travaux comprenant le tri de toutes les terres, celui afférent aux terres non polluées étant précisément nécessité par l'existence de terres polluées, que les sommes payées à ce titre incluent les moins values et plus values des avenants; qu'enfin, l'appelante ne peut se prévaloir de ce que la ville de Marseille a pris en charge une partie de ces dépenses dès lors que cette participation ne concerne pas SNCF réseau, que la faute de celle-ci est à l'origine du préjudice causé par Soleam et que ses relations avec la ville de Marseille de ce point de vue n'ont pas à interférer;

- l'évacuation des terres polluées qui a été facturée 4'477'435,50 euros, somme que le tribunal a justement ramenée à celle de 2'238'717,70 euros dès lors que par le cahier des charges, l'acheteur devait supporter le coût du stockage des terres et que ce déstockage a par ailleurs été rendu onéreux par le fait qu'il s'agissait de terres polluées, qu'il a donc fallu gérer en considération de cette situation en effectuant le tri des déchets de classe 1,2 et 3 et en assumant le prix de cette contrainte;

- aux études justifiées, nécessitées par la pollution, pour 50'232 €, et à l'assistance d'un maître d'ouvrage pour 58'155,88 euros, le coût et l'ampleur de ces études et de cette assistance, dont l'expertise a démontré la nécessité, destinées à permettre un travail adapté de dépollution compte tenu de l'état existant des sols, ne pouvant être imputés au fait que Soleam ait réalisé des installations en sous sol.

- la facture de la société Arcadis pour 2774,72 euros, frais également engagés à raison de la situation de la pollution et correspondant à des analyses d'échantillons visées par l'expertise comme ayant participé aux études nécessaires à la dépollution.

Attendu cependant que par suite de la réformation ci-dessus du jugement sur la responsabilité du vendeur relativement à la cession de la parcelle [...], il convient de limiter l'indemnisation due par SNCF réseau aux travaux nécessités par la seule portion du lot A détachée de la parcelle [...];

Qu'à cet égard, l'organisation d'une nouvelle mesure d'expertise ne serait pas efficace compte tenu des transformations apportées au site à la date de ce jour et alors que sont versés au débat les éléments (expertise de M C... et pièces relatives aux travaux et factures y correspondant, produites par Soleam) permettant l'appréciation des dépenses engagées de ce chef ;

Que les sommes ci dessus fixées concernant des travaux réalisés sur les deux parcelles et la seule indemnisation due par le vendeur l'étant désormais par rapport à l'unique vente de la parcelle [...], elle sera justement calculée par référence à la superficie respective des terrains issus des ventes de 2001 et 2003, intégrés au lot A, dès lors qu'aucun élément du

débat ne caractérise de différence essentielle quant à l'importance respective de la pollution sur l'une ou l'autre des parties de parcelles, et ce, sans s'arrêter à la seule somme de 694 002,49€ proposée par SNCF Réseau au titre du marché Sita D... Grégory E...;

Attendu que la valeur relative de 31 % en ce qui concerne la parcelle [...] par rapport au lot A n'est pas contestée;

Qu'il en résulte que SNCF Réseau sera condamnée à verser à Soleam 31% des sommes ci dessus arrêtées, soit les sommes suivantes :

[...]

15 571,92€

18 028,32€

[...]

soit au total la somme de 988 779,46€ , sauf à en déduire la TVA au taux pratiqué pour chacun des postes de cette indemnisation dès lors que Soleam ne justifie pas que ses activités ne sont pas soumises à cette taxe et qu'elle n'a pu la récupérer.

Attendu, en dernier lieu, sur le préjudice issu du retard apporté au chantier que les diverses opérations décrites par l'expert en ce qui concerne les contraintes générées par le travail de dépollution ont eu des conséquences incontournables en termes de planning de réalisation des travaux et justifient la demande de ce chef qui sera arbitrée à la somme de 31 000€.

Attendu, par suite, que le jugement sera également réformé sur le montant des dommages et intérêts.

Vu les articles 696 et suivants du code de procédure civile et la succombance respective des parties devant la cour.

Dispositif

Par ces motifs

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Réforme les jugements des 14 avril 2015 et 8 décembre 2015 en ce qu'il y a été retenu le manquement à l'obligation de délivrance de SNCF réseau relativement à la cession du 10 septembre 2003 du lot R 66 et en leurs condamnations à dommages et intérêts et statuant à nouveau de ces chefs :

Rejette la demande de la société dite Soleam tendant à voir retenue la responsabilité de SNCF réseau au titre de la vente du 10 septembre 2003,

Condamne SNCF réseau à verser à Soleam les sommes suivantes :

[...] terres,

15 571,92€(facture Lisec) ,

18 028,32€(assistance à maîtrise d'ouvrage),

[...]

soit au total la somme de 988 779,46€ , sauf à en déduire la TVA au taux pratiqué pour chacun des postes de cette indemnisation,

outre celle de 31'000 € de dommages et intérêts pour les retards occasionnés au chantier,

Confirme les jugements déferés pour le surplus de leurs dispositions,

Y ajoutant :

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile devant la cour,

Condamne l'EPIC SNCF réseau et la société Soleam, par moitié chacune, aux dépens d'appel et en ordonne la distraction conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 16 janvier 2020

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 16-01-2020
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 12-06-2018