

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 23 JUIN 2017

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/20790

Décision déferée à la Cour : Jugement du 10 Septembre 2015 - Tribunal de Grande Instance de Bobigny - RG n° 12/08673

APPELANTE

SCI GDLMA prise en la personne de ses représentants légaux

ayant son siège au [Adresse 1]

Représentée par Me Patricia SAVIN de l'AARPI DS AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : T07

Assistée sur l'audience par Me Gwladys BEAUCHET de l'AARPI DS AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : K0101

INTIMÉE

SAS FAIVELEY TRANSPORT AMIENS prise en la personne de ses représentants légaux

N° SIRET : 709 80 6 0 799

ayant son siège [Adresse 2]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Alexandre MOUSTARDIER de la SELARL HUGLO LEPAGE & ASSOCIES,
avocat au barreau de PARIS, toque : P0321

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 Mai 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre, et M. Dominique GILLES, Conseiller, chargés du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Dominique DOS REIS, Présidente

Monsieur Dominique GILLES, Conseiller

Madame Sophie REY, Conseillère

qui en ont délibéré

Madame Dominique DOS REIS a été entendue en son rapport

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte authentique du 17 février 1992, la SA SAB Wabco a vendu à la SCI GDLMA un immeuble à usage industriel sur un niveau, sis [Adresse 3]) cadastré section A n° [Cadaastre 1], et une parcelle de terrain sur laquelle était édifié un immeuble à usage industriel sur un niveau, sis [Adresse 4] (93), cadastrée section BR n° [Cadaastre 2], au prix de 3 450 000 francs. Par acte authentique du 16 septembre 1993, la société SAB Wabco a vendu à la société GDLMA un immeuble sis [Adresse 4], cadastré section BR n° [Cadaastre 3], avec cette précision que cette unité foncière constituait, avec les biens cadastrés section A n° [Cadaastre 1] à [Localité 1] et section BR n° [Cadaastre 2] à [Localité 2], le lot n° [Cadaastre 4], pour une contenance totale de 6 892 m², d'une autorisation de lotir des maires des deux communes du 26 mai 1993, au prix de 4 458 580 francs. En juin 2010, dans le cadre d'une opération de réaménagement, la société GDLMA a découvert l'existence d'une pollution du sol de ces terrains. Par acte du 29 juin 2012, la société GDLMA a assigné la SAS Faiveley transport Amiens, venant aux droits de la SAB Wabco, en réparation de ses préjudices.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 10 septembre 2015, le Tribunal de grande instance de Bobigny a :

- déclaré l'action en garantie des vices cachés irrecevable,
- débouté la société GDLMA de ses demandes,
- débouté la société Faiveley transport Amiens de sa demande de dommages-intérêts,
- condamné la société GDLMA à payer à la société Faiveley transport Amiens la somme de 4 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné la société GDLMA aux dépens.

Par dernières conclusions du 26 avril 2017, la société GDLMA, appelante, demande à la Cour de :

- vu les articles 1116, 1382, 1602 et 1641 du Code civil, L. 514-20 du Code de l'environnement,
- la déclarer recevable en ses demandes sur le fondement de l'article 1641 du Code civil,
- à titre principal : condamner la société Faiveley transport Amiens au paiement de la somme de 902 273,94 € HT du fait du manquement du vendeur à son obligation d'information et au titre de la garantie des vices cachés,
- à titre subsidiaire : condamner la société Faiveley transport Amiens à lui payer la même somme au titre de la garantie des vices cachés,
- à titre infiniment subsidiaire : condamner la société Faiveley transport Amiens au paiement de la même somme du fait du manquement de la société SAB Wabco à son obligation de remise en état,
- en tout état de cause, condamner la société Faiveley transport Amiens à lui payer la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 12 avril 2017, la société Faiveley transport Amiens prie la Cour de :

- vu les articles 1602, 1641 et suivants, 1382 du Code civil, l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, 559 et 700 du Code de procédure civile, la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992,
- constater l'irrecevabilité des demandes sur le fondement de l'article 1641 du Code civil pour prescription de l'action,

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- débouter l'appelante de ses demandes,
- la condamner à lui la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, celle de 10 000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive, dépens en sus.

La note en délibéré déposée par le SCI GDLMA postérieurement à l'audience de plaidoirie sera écartée comme irrecevable n'ayant pas été autorisée.

SUR CE

LA COUR

Les moyens développés par la société GDLMA au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

A ces justes motifs, il sera ajouté, s'agissant de la demande fondée sur le vice caché, que la société GDLMA a acquis les biens immobiliers litigieux par actes des 17 février 1992 et 16 septembre 1993. 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 le vendeur, la société SAB Wabco, 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.

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 à usage industriel [Adresse 3]', et, par conséquent, un professionnel de l'acquisition des biens immobiliers, a pris de 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 de ses conseils du 29 avril 2011.

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.

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 SAB Wabco, cette dernière société exerçait une activité de fabrication et conception d'appareil et de système de freinage pour matériel ferroviaire sur son site de [Localité 2], vaste ensemble industriel comprenant les parcelles vendues à la société GDLMA laquelle utilise les locaux pour du stockage de vêtements [Q] [O]. La société GDLMA 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'.

Mais, si la société SAB Wabco exerçait ses activités sur son site industriel de [Localité 2]-[Localité 1], seules certaines d'entre elles étaient soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). 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'avait pas été en mesure de lui répondre, que la mairie de [Localité 1] n'avait pas retrouvé dans ses archives de documents permettant d'apprécier l'existence d'ancienne installation de cette nature, et que la mairie de [Localité 2] ne disposait pas d'information concernant cette zone. Aucune information contraire n'est fournie par les rapports complémentaires d'ICF environnement, URS ou Astarté ([V]) synthétisés dans un rapport Anteagroup. Le rapport du 2 juillet 2014 de l'inspection des installations classées indique que, selon l'étude historique, les installations classées étaient implantées uniquement sur les parcelles cadastrées BR [Cadastre 5] et [Cadastre 6] qui ne sont pas les parcelles litigieuses.

Par suite, il ne peut être reproché au vendeur de ne pas avoir informé l'acquéreur d'un fait qui n'est pas établi.

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 GDLMA, 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 les terrains vendus 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.

Par suite, la société GDLMA, qui ne prouve pas que le vendeur ait eu connaissance lors des ventes de 1992 et 1993 d'un risque de pollution, ne peut lui faire grief de ne pas l'en avoir informée.

S'agissant de l'application de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement à la vente du 16 septembre 1993, il vient d'être dit que la preuve de l'existence d'une installation classée soumise à autorisation sur les parcelles vendues n'était pas rapportée. Pas davantage, la société GDLMA n'établit qu'une installation connexe y aurait été exploitée à proximité dans les conditions décrites par l'article R. 512-32 du même Code. Ni l'arrêté préfectoral du 11 avril 2005, qui ne concerne pas les terrains litigieux, ni l'arrêté préfectoral du 7 novembre 2014 ne mettent en demeure la société Sab Wabco, puis la société Faiveley transport Amiens, de remettre en état ces terrains, cette dernière décision administrative prescrivant uniquement, dans son article 7 concernant les sites Together et GDLMA, une surveillance de la qualité des eaux souterraines, ce dont il résulte que l'existence, lors de la vente, d'une pollution des parcelles incompatible avec un usage industriel n'est pas établie.

En conséquence, le manquement à l'obligation d'information prévue par l'article L. 514-20 ne peut être retenu à l'encontre du vendeur.

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 GDLMA à l'activité de la société SAB Wabco. Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté la société GDLMA de ses demandes fondées sur l'article 1382 du Code civil.

Le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions.

La solution donnée au litige emporte le rejet de la demande, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, de la société GDLMA .

L'équité commande qu'il soit fait droit à la demande de l'intimée, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne la société GDLMA aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Condamne la société GDLMA à payer à la société Faiveley transport Amiens la somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel.

Le Greffier, La Présidente,