

Texte de la décision

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 septembre 2021

Rejet

M. MAUNAND, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 677 FS-D

Pourvoi n° B 20-18.665

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 SEPTEMBRE 2021

La société Sagana, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 4], a formé le pourvoi n° B 20-18.665 contre l'arrêt rendu le 8 juin 2020 par la cour d'appel d'Orléans (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la commune de Blois, représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de ville, place de la Mairie, 41000 Blois,

2°/ à M. [W] [H], domicilié [Adresse 2],

3°/ à M. [G] [B], domicilié [Adresse 3],

4°/ à la société MMA IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

5°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Sagana, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [B] et des sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de la commune de Blois, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 6 juillet 2021 où étaient présents M. Maunand, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, MM. Nivôse, Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société Sagana du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. [H].

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 8 juin 2020), la société Sagana, propriétaire d'un immeuble à usage industriel sur lequel elle avait exploité, de 1948 à 2003, une usine de fabrication de mécanique industrielle de précision, a conclu une promesse de vente de ce terrain au prix de 200 000 euros sous condition suspensive de la purge du droit de préemption.

3. La commune de Blois ayant exercé son droit de préemption le 20 mars 2007, la vente a été reçue par acte authentique établi par M. [B], notaire, les 18 et 20 juillet 2007.

4. Le 17 octobre 2014, à la suite de la découverte d'une pollution du sol, la commune de Blois a assigné la société Sagana en responsabilité pour manquements à ses obligations d'information et de bonne foi, à l'obligation d'information prévue par l'article L. 514-20 du code de l'environnement et, subsidiairement, pour dol, afin d'obtenir réparation de ses préjudices et la remise en état du terrain.

5. Elle a également attiré à l'instance, aux mêmes fins, M. [B], son successeur M. [H], ainsi que leurs assureurs, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles.

6. La société Sagana, qui a soulevé la prescription de l'action engagée par la commune de Blois, a demandé à être intégralement garantie par le notaire des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. La société Sagana fait grief à l'arrêt de déclarer non prescrite l'action de la commune de Blois, alors :

« 1°/ que la prescription de l'action en responsabilité court à compter de la date à laquelle le dommage est révélé à la victime et non de la date à laquelle son ampleur est entièrement connue ; qu'en faisant courir la prescription à partir du 22 décembre 2009, date à laquelle, selon les constatations de l'arrêt, le coût de la dépollution ayant été évalué, la ville de Blois a eu connaissance de l'ampleur du dommage résultant de la pollution et non à partir du 18 septembre 2009, date à laquelle l'arrêt constate que la ville de Blois a été informée que l'étude des sols avait révélé la présence d'hydrocarbures jusqu'à 4 mètres de profondeur nécessitant de terrasser et décaper sur cette profondeur la totalité du site, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

2°/ que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que la cour d'appel constate que la

commune de Blois a eu connaissance de la pollution du terrain au cours des réunions tenues les 18 septembre et 12 octobre 2009 ; que dès lors en refusant de constater que l'action introduite par la commune le 17 octobre 2014 était prescrite la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a relevé que, lors de la réunion du 26 octobre 2009, pour mieux comprendre l'étude des sols réalisée par la société Ginger environnement, il avait été décidé de réaliser un diagnostic de pollution approfondi pour lever les incertitudes.

9. Elle a souverainement retenu que ce n'était qu'à compter de la présentation de la synthèse du projet d'étude de faisabilité préalable à l'aménagement du site, le 22 décembre 2009, que la commune avait eu connaissance, de manière certaine, du dommage consistant dans l'impossibilité, en raison de la pollution, de réaliser l'ensemble de logements pour lequel elle avait préempté le terrain.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

11. La société Sagana fait grief à l'arrêt de la condamner à prendre à sa charge exclusive le coût de la remise en état du site, alors :

« 1°/ que selon l'article L. 514-20 du code de l'environnement, en cas d'omission d'information écrite sur la pollution d'un terrain l'acheteur a le choix, soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix, soit de demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ; qu'en déclarant sans effet, à titre de sanction du manquement à l'obligation d'informer posée à l'article L. 514-20, la clause de garantie mise à la charge de l'acquéreur « au titre de toute pollution qui pourrait survenir ultérieurement », ce qui ne constitue pas l'une des sanctions limitativement prévues par ce texte, la cour d'appel l'a violé ;

2°/ que la demande de remise en état du site aux seuls frais du vendeur ne peut être prononcée que lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ; qu'en condamnant l'acquéreur à remettre les lieux en l'état à ses seuls frais sans vérifier le caractère disproportionné ou non de cette obligation par rapport au prix de vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. »

Réponse de la Cour

12. D'une part, la cour d'appel a retenu qu'il était établi que la société Sagana, qui exploitait une installation classée pour la protection de l'environnement depuis 1948 sans avoir cessé juridiquement son activité à la date de la vente, avait fait une fausse déclaration sur ses obligations au regard de la législation sur les installations classées devant le notaire chargé de la vente de son bien immobilier.

13. Elle en a exactement déduit, sans faire application des sanctions prévues par l'article L. 514-20 du code de l'environnement en cas de simple défaut d'information, que cette faute intentionnelle du vendeur rendait sans effet la clause de garantie mise à la charge de l'acquéreur « au titre de toute pollution qui pourrait survenir ultérieurement ».

14. D'autre part, ayant relevé que, sur le fondement des constatations opérées en 2009 et 2011 quant à la pollution du terrain vendu à la commune de Blois en 2007, la société Sagana avait été mise en demeure, par décision de l'autorité administrative devenue définitive, de remettre le terrain en état conformément aux prescriptions d'un arrêté du 2 février 2011, la cour d'appel en a exactement déduit, dès lors que le vendeur, en tant que dernier exploitant de l'installation classée ayant fonctionné sur le site, est tenu d'une obligation légale,

d'ordre public, de remise en état, que la société Sagana devait en prendre le coût à sa charge exclusive.

15. Elle a ainsi, sans être tenue d'examiner le caractère disproportionné ou non du coût de remise en état par rapport au prix de vente, légalement justifié sa décision.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

16. La société Sagana fait grief à l'arrêt de rejeter son action récursoire contre le notaire, alors :

« 1°/ que les notaires sont professionnellement tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes dressés par leurs soins et de veiller à l'efficacité de ces actes ; que le notaire manque à cette obligation en instrumentant un acte contenant des mentions contradictoires susceptibles de faire perdre effet à ses clauses ; que l'arrêt attaqué relève que l'acte de vente notarié comporte des mentions manifestement contradictoires entre elles indiquant tour à tour que l'acquéreur déclare avoir été informé des activités exercées et de l'état des terrains conformément à l'article L. 514-20, puis qu'il est précisé qu'aucun équipement de l'immeuble ne relève de la législation sur les installations classées et que le terrain d'assiette n'est frappé d'aucune pollution et que ces mentions sont également en contradiction avec les pièces annexées à l'acte, notamment la lettre du préfet indiquant que la société venderesse est répertoriée au titre de la législation relative aux installations classées et énumérant les activités exercées et les arrêtés relatifs au fonctionnement de l'installation classée ; qu'en excluant tout faute du notaire rédacteur de l'acte après avoir jugé que ces mentions contradictoires suffisait à établir que la société venderesse avait manqué à son obligation d'information en sorte que la clause de garantie mise à la charge de l'acquéreur était sans effet, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

2°/ que le notaire est tenu d'un devoir d'information et de conseil qui lui impose d'expliquer à ses clients la portée des engagements qu'ils souscrivent ; qu'il appartient au notaire de prouver l'exécution de son obligation de conseil et d'information ; que la cour d'appel ne pouvait exclure toute faute du notaire après avoir constaté le caractère contradictoire des mentions de l'acte et des déclarations du vendeur, ce dont elle a déduit l'omission par le vendeur de l'information imposée par l'article L. 514-20 du code de l'environnement, sans que le notaire ne prouve avoir mis en garde le vendeur sur la portée de ses déclarations en contradiction avec les pièces qu'il annexait à son acte ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code ;

3°/ que les notaires sont professionnellement tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes dressés par leurs soins et de veiller à l'efficacité des actes qu'ils instrumentent ; que la cour d'appel ne pouvait pas davantage exclure toute faute du notaire après avoir constaté le caractère contradictoire des mentions de l'acte et des déclarations du vendeur sur la situation de l'immeuble au regard de la législation sur les installations classées, sans que le notaire ne prouve avoir effectué les diligences nécessaires pour éclaircir la situation de cet immeuble au regard de la législation sur les installations classées et des obligations d'information imposées à ce titre au vendeur afin de rédiger un acte clair et efficace, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur ; qu'en statuant comme elle l'a fait la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code. »

Réponse de la Cour

17. Ayant relevé que l'acte notarié reprenait les déclarations de chacune des parties, ainsi que le contenu littéral des pièces annexées à l'acte, dont la lettre du préfet d'Indre-et-Loire en réponse à la lettre du notaire du 5 avril 2007 l'interrogeant sur l'état du terrain objet de la vente au regard des dispositions de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées, et qu'il faisait expressément référence aux arrêtés d'autorisation d'installations classées pour la protection de l'environnement, également annexés à l'acte, la cour d'appel a pu en déduire que M. [B] n'avait commis aucune faute dans la rédaction de l'acte de vente.

18. Le moyen, en sa troisième branche, manque donc en fait.

19. La cour d'appel a relevé, d'une part, que la société Sagana, qui avait obtenu dès 1948, une autorisation d'exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement, était présumée connaître ses obligations au regard de cette législation et, d'autre part, que les contradictions sur l'existence ou non d'une installation classée soumise à autorisation ou déclaration sur le terrain objet de la vente ne résultaient pas d'une erreur de transcription par le notaire des déclarations de la venderesse, mais de la fausse déclaration de celle-ci selon laquelle elle n'avait jamais exploité dans les biens vendus d'activités soumises à autorisation ou à déclaration.

20. Elle a pu déduire de ces seuls motifs que la société Sagana ne pouvait imputer à faute du notaire ses propres manquements à ses obligations au regard de la législation sur les installations classées et son défaut intentionnel d'information à l'égard du vendeur et que son action récursoire devait être rejetée.

21. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Sagana aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Sagana et la condamne à payer à la commune de Blois la somme de 3 000 euros et à M. [B] et aux sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente septembre deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Sagana

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré non prescrite l'action de la commune de Blois contre la société Sagana ;

1°) ALORS QUE la prescription de l'action en responsabilité court à compter de la date à laquelle le dommage est révélé à la victime et non de la date à laquelle son ampleur est entièrement connue ; qu'en faisant courir la prescription à partir du 22 décembre 2009, date à laquelle, selon les constatations de l'arrêt, le coût de la dépollution ayant été évalué, la ville de Blois a eu connaissance de l'ampleur du dommage résultant de la pollution et non à partir du 18 septembre 2009, date à laquelle l'arrêt constate que la ville de Blois a été informée que l'étude des sols avait révélé la présence d'hydrocarbures jusqu'à 4 mètres de profondeur nécessitant de terrasser et décaper sur cette profondeur la totalité du site, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

2°) ALORS QUE les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que la cour d'appel constate que la commune de Blois a eu connaissance de la pollution du terrain au cours des réunions tenues les 18 septembre et 12 octobre 2009 ; que dès lors en refusant de constater que l'action introduite par la commune le 17 octobre 2014 était prescrite la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société Sagana à prendre à sa charge exclusive le coût de la remise en état du site qui résultera de la mise en oeuvre des prescriptions administratives de l'arrêté préfectoral du 30 juin 2014 ;

1°) ALORS QUE, selon l'article L.514-20 du code de l'environnement, en cas d'omission d'information écrite sur la pollution d'un terrain l'acheteur a le choix, soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix, soit de demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en

état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ; qu'en déclarant sans effet, à titre de sanction du manquement à l'obligation d'informer posée à l'article L.514-20, la clause de garantie mise à la charge de l'acquéreur « au titre de toute pollution qui pourrait survenir ultérieurement », ce qui ne constitue pas l'une des sanctions limitativement prévues par ce texte, la cour d'appel l'a violé ;

2°) ALORS QUE la demande de remise en état du site aux seuls frais du vendeur ne peut être prononcée que lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ; qu'en condamnant l'acquéreur à remettre les lieux en l'état à ses seuls frais sans vérifier le caractère disproportionné ou non de cette obligation par rapport au prix de vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.514-20 du code de l'environnement.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté l'action récursoire de la société Sagana contre Maître [B], notaire rédacteur de l'acte, et d'avoir en conséquence dit sans objet les demandes formées contre les assurances MMA lard et MMA lard assurances mutuelles ;

1°) ALORS QUE les notaires sont professionnellement tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes dressés par leurs soins et de veiller à l'efficacité de ces actes ; que le notaire manque à cette obligation en instrumentant un acte contenant des mentions contradictoires susceptibles de faire perdre effet à ses clauses ; que l'arrêt attaqué relève que l'acte de vente notarié comporte des mentions manifestement contradictoires entre elles indiquant tour à tour que l'acquéreur déclare avoir été informé des activités exercées et de l'état des terrains conformément à l'article L 514-20, puis qu'il est précisé qu'aucun équipement de l'immeuble ne relève de la législation sur les installations classées et que le terrain d'assiette n'est frappé d'aucune pollution et que ces mentions sont également en contradiction avec les pièces annexées à l'acte, notamment la lettre du préfet indiquant que la société venderesse est répertoriée au titre de la législation relative aux installations classées et énumérant les activités exercées et les arrêtés relatifs au fonctionnement de l'installation classée ; qu'en excluant tout faute du notaire rédacteur de l'acte après avoir jugé que ces mentions contradictoires suffisait à établir que la société venderesse avait manqué à son obligation d'information en sorte que la clause de garantie mise à la charge de l'acquéreur était sans effet, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

2°) ALORS QUE le notaire est tenu d'un devoir d'information et de conseil qui lui impose d'expliquer à ses clients la portée des engagements qu'ils souscrivent ; qu'il appartient au notaire de prouver l'exécution de son obligation de conseil et d'information ; que la cour d'appel ne pouvait exclure toute faute du notaire après avoir constaté le caractère contradictoire des mentions de l'acte et des déclarations du vendeur, ce dont elle a déduit l'omission par le vendeur de l'information imposée par l'article L.514-20 du code de l'environnement, sans que le notaire ne prouve avoir mis en garde le vendeur sur la portée de ses déclarations en contradiction avec les pièces qu'il annexait à son acte ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code ;

3°) ALORS QUE les notaires sont professionnellement tenus d'éclairer les parties sur la portée des actes dressés par leurs soins et de veiller à l'efficacité des actes qu'ils instrumentent ; que la cour d'appel ne pouvait pas davantage exclure toute faute du notaire après avoir constaté le caractère contradictoire des mentions de l'acte et des déclarations du vendeur sur la situation de l'immeuble au regard de la législation sur les installations classées, sans que le notaire ne prouve avoir effectué les diligences nécessaires pour éclaircir la situation de cet immeuble au regard de la législation sur les installations classées et des obligations d'information imposées à ce titre au vendeur afin de rédiger un acte clair et efficace, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur; qu'en statuant comme elle l'a fait la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code.