

Texte de la décision

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 2- Chambre 1

ARRET DU 20 SEPTEMBRE 2011

(no 289, 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/ 03144

Décision déferée à la Cour : Jugement du 25 Novembre 2009- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 08/ 09736

APPELANT

Monsieur Jean-Pierre X...

...

60270 GOUVIEUX

représenté par la SCP SCP TAZE-BERNARD BELFAYOL BROQUET, avoués à la Cour
assisté de Me Christian HUGLO et de Maître Gwendoline PAUL, avocats au barreau de PARIS, toque : P 321
SELARL HUGLO LEPAGE & ASSOCIES, CONSEILS

INTIMES

SA SPITZ représentée par son Président et tous représentants légaux
152 avenue des Champs Elysées
75008 PARIS
non comparante

SCP GEORGES Y..., OLIVIER Z... & JULIE A... représenté (e) par son gérant et tous représentants légaux

...

75008 PARIS

représentée par la SCP ARNAUDY ET BAECHLIN, avoués à la Cour
assistée de Me Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0435

SA HLM LA SABLIERE représentée par son Président et tous représentants légaux
24 rue de Paradis
75010 PARIS

représentée par la SCP MONIN ET D'AURIAC DE BRONS, avoués à la Cour
assistée de Me François LOMBREZ, avocats au barreau de PARIS

SCP SCHMILL ET LOMBREZ, toque : P 78

Monsieur François E...

...

75007 PARIS

représenté par la SCP OUDINOT-FLAURAUD, avoués à la Cour
assisté de Me Alice GIRAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : J073
substituant Me Jean-Christophe LARRIEU, avocat au barreau de PARIS
SAS LARRIEU ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS

Monsieur Bernard H...

...

75007 PARIS

représenté par la SCP OUDINOT-FLAURAUD, avoués à la Cour
assisté de Me Alice GIRAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : J073
substituant Me Jean-Christophe LARRIEU, avocat au barreau de PARIS
SAS LARRIEU ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 juin 2011, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Monsieur François GRANDPIERRE, Président de chambre chargé du rapport, en présence de Madame Dominique GUEGUEN, conseiller.

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

Monsieur François GRANDPIERRE, Président de chambre

Madame Brigitte HORBETTE, Conseiller

Madame Dominique GUEGUEN, Conseiller

Greffier, lors des débats : Madame Noëlle KLEIN

ARRET :

- par défaut

- rendu publiquement par Monsieur François GRANDPIERRE, président de chambre

- par mise à disposition de l'arrêt 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 Monsieur François GRANDPIERRE, président et par Madame Noëlle KLEIN, greffier à qui la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

La Cour,

En fait :

Considérant que, par acte reçu le 11 février 1994 par M. Y..., notaire, membre de la S. C. P. Chabrun & Y..., la société d'habitations à loyer modéré La Sablière a fait l'acquisition de la société Spitz, qui l'avait acquise le même jour de la société Sofifo Industrie, d'une propriété à usage industriel sise à Nogent-sur-Oise, d'une superficie de 9700 mètres carrés, en vue d'y édifier un programme immobilier à usage de logements sociaux alors que, depuis 1909, le terrain était destiné à une activité de fonderie exploitée par la société Fonderies de Nogent-Lafeuille, impliquant la trempe et le recuit de métaux et le dépôt de liquides inflammables, devenue installation classée pour la protection de l'environnement et soumise à déclaration ;

Que, le 22 février 1994, la société La Sablière a conclu un marché de maîtrise d'oeuvre avec MM. François E... et Bernard H..., architectes, qui avaient préalablement déposé les demandes de permis de démolir et de permis de construire ;

Qu'à l'occasion des travaux de préparation du terrain et, notamment, de la démolition des fondations de l'ancienne usine, confiés en 1997 à la société T. B. P. T. par la société La Sablière, étaient découverts plusieurs réservoirs d'hydrocarbures qui, enterrés et non dégazés, ont entraîné une pollution localisée ;

Que la société La Sablière faisait désigner, en référé, un expert dont la mission était de donner tous éléments techniques en vue d'établir les responsabilités encourues ;

Qu'à la suite du dépôt du rapport, la société La Sablière a fait assigner la société Spitz, la S. C. P. Georges Y..., notaire, rédacteur de l'acte de vente, venant aux droits de la S. C. P. Chabrun & Y..., MM. E... et H..., maîtres d'oeuvre, M. Antoine N..., Mme Claudette N..., M. Jean-Pierre X... et M. Jean-Louis X..., administrateurs de la la société Sofifo Industrie devant le Tribunal de grande instance de Paris qui, par jugement du 25 novembre 2009, a :

- constaté qu'il n'était pas saisi à l'égard de M. Antoine N..., décédé, et de Mme Claudette N...,
- condamné la société Spitz à payer à la société La Sablière la somme de 1. 618. 410, 65 euros à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts au taux légal à compter du jugement,
- condamné la S. C. P. Y..., MM. E... et H... et M. X..., in solidum avec la société Spitz, à payer à la société La Sablière la somme de 1. 213. 807, 90 euros, outre les intérêts au taux légal à compter du jugement,
- dit que la part contributive de chaque co-obligé sera répartie à hauteur de 40 % pour la S. C. P. Y..., de 40 % pour M. X... et de 20 % pour MM. E... et H... et les a condamnés chacun à se garantir en principal, intérêts et frais et dépens,
- débouté la société La Sablière de ses demandes dirigées contre M. Jean-Louis X...,
- condamné la société La Sablière à payer à MM. E... et H... la somme de 6. 466, 28 euros au titre des honoraires impayés et la somme de 1. 513, 88 euros au titre des intérêts de retard échus sur cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter du 18 novembre 2008, date de la demande,
- rejeté toutes autres demandes,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- condamné in solidum la société Spitz, la S. C. P. Y..., MM. E... et H... et M. X... à payer à la société La Sablière la somme de 35. 000 euros en vertu des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et à supporter les dépens ;

Quant à la procédure d'appel et aux prétentions des parties :

Considérant qu'appelant de ce jugement, M. X..., qui en poursuit l'infirmité, demande que la société La Sablière soit déboutée de toutes ses réclamations ;

Qu'à l'appui de son recours, l'appelant soutient qu'il n'avait pas la qualité d'exploitant du site dont il s'agit, qu'il ne représentait pas la société Sofifo Industries lors de la signature de l'acte de vente du 11 février 1994 au profit de la société Spitz et que la société La Sablière ne rapporte aucune faute qui lui serait personnellement imputable alors surtout que, selon les textes relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement alors en vigueur, le vendeur n'était pas tenu à fournir des informations sur les installations qui n'étaient soumises qu'à simple déclaration et que la personne morale n'avait que l'obligation de faire connaître l'arrêt de l'exploitation de l'installation à l'autorité préfectorale qui délivrait récépissé ; qu'il en déduit qu'en sa seule qualité d'ancien directeur général de la société Sofifo Industries, personne morale qui est le dernier exploitant de l'installation soumise à déclaration, représentée par son mandataire liquidateur et radiée en 2005, il ne saurait voir sa responsabilité personnelle mise en cause, seul devant être regardé comme exploitant la personne qui a sollicité et obtenu l'autorisation d'exploiter ;

Que M. X... soutient encore qu'il n'a commis aucune faute personnelle et intentionnelle d'une particulière gravité au sens

de la législation commerciale alors surtout qu'il ne représentait pas la société Sofifo Industries lors de la vente consentie à la société Spitz ;

Que M. X... ajoute que la société La Sablière, professionnel de l'immobilier, a commis des fautes l'empêchant de prétendre à être indemnisée à quelque titre que ce soit et qui, en outre, ne démontre pas le préjudice qu'elle allègue ; qu'en particulier, il souligne qu'elle a acquis un terrain dont elle ne pouvait ignorer ni la situation inondable ni la nature de l'activité qui y avait été exercée, et qu'elle n'a pas alerté le préfet ni agi immédiatement contre l'administrateur judiciaire de la société Sofifo Industries de sorte qu'elle ne subit aucun préjudice foncier ;

Qu'à titre subsidiaire, M. X..., qui souligne qu'il n'a pas concouru à la réalisation des dommages allégués, fait valoir que les préjudices subis par la société La Sablière du fait de la pollution n'excèdent pas les montants retenus par l'expert, à savoir : 1. 010. 021, 90 euros, hors taxe, au titre de la dépollution du terrain, 296. 368, 29 euros, hors taxe, en réparation du préjudice lié à la conclusion, à l'arrêt et à l'abandon de chantier et à la perte d'un marché de construction et 255. 944 euros, hors taxe, au titre du préjudice foncier ; qu'il estime qu'en revanche, rien n'est dû en raison de la situation inondable du terrain et que les intérêts sur lesdites sommes ne sont dus qu'à compter de l'arrêt ;

Qu'enfin et encore plus subsidiairement, M. X... soutient qu'il ne pourrait être condamné à contribuer à la réparation des dommages subis par la société La Sablière et évalués ci-avant qu'à hauteur de 1 %. Dans ce cas, il sollicite la garantie la société Spitz, de la S. C. P. Y..., Z... & A..., de MM. E... et H... et de Mme Claudette N... ;

Qu'estimant l'action dirigée contre lui comme étant abusive, M. X... sollicite une somme de 20. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Considérant que la S. C. P. Y..., Z... & A..., anciennement dénommée S. C. P. Chabrun & Y..., formant appel incident, demande que la société La Sablière soit déboutée de toutes ses prétentions ;

Qu'à cette fin, la S. C. P. Y..., Z... & A... soutient successivement qu'elle n'a pas manqué à son devoir de conseil à l'occasion de la rédaction de l'acte de vente du 11 février 1994 dès lors que la nature du terrain vendu ne relevait pas du domaine du devoir de conseil, que l'ancienne installation était soumise, non pas à la procédure d'autorisation administrative, mais seulement à déclaration et qu'à tout le moins, la société La Sablière, spécialisée dans l'acquisition de terrains en vue de l'édification de bâtiments d'habitation, a commis une faute en s'abstenant de s'enquérir sur l'état du sol, non seulement au moment de l'acquisition, mais également tout au long des trois années qui ont suivi et à l'issue desquelles elle a, sans étude préalable, entamé le programme de constructions ; qu'elle ajoute que le préjudice de la société La Sablière est incertain tant que n'est pas connue l'issue de l'action engagée contre la puissance publique devant le juge administratif et aux mêmes fins que le litige soumis au juge judiciaire ;

Que, subsidiairement, la S. C. P. Y..., Z... & A... soutient que la faute commise par la société La Sablière commande qu'elle conserve au moins la moitié de la charge des préjudices subis ; qu'elle fait également valoir que, si une faute est retenue contre M. X..., à condition qu'elle soit intentionnelle et d'une particulière gravité, ce dernier doit supporter la charge entière de la contribution à l'indemnisation de la société La Sablière et qu'en conséquence, il doit être, en ce cas, condamné à la garantir ; qu'enfin, elle ajoute que, compte tenu des fautes qui viendraient à être retenues contre elle et contre MM. E... et H..., ils devaient supporter la moitié de la charge des indemnités allouées à la société La Sablière et être condamnés in solidum à la garantir à hauteur de moitié de toute condamnation qui viendrait à être prononcée contre elle au profit de la société La Sablière ;

Que, plus subsidiairement, la S. C. P. Y..., Z... & A... conclut à la confirmation du jugement en demandant que soit retenue une part de responsabilité d'un quart à la charge de la société La Sablière et qu'entre les co-obligés soit retenue la répartition et la garantie décidées par les premiers juges tout en faisant observer que les seuls préjudices en relation avec la pollution du sol doivent être évalués aux sommes arrêtées par l'expert ;

Considérant que MM. E... et H..., qui forment également appel incident du jugement, demandent que la société La Sablière soit déboutée de toutes les réclamations qu'elle dirige contre eux ;

Qu'à cette fin, MM. E... et H... font valoir que le rapport d'expertise ne retient aucune faute qui leur serait imputable quant à la pollution du terrain et qu'en réalité, ils n'ont aucunement manqué à leurs obligations contractuelles ;

Qu'ils concluent à l'irrecevabilité de l'action en garantie formée contre eux par la S. C. P. Y..., Z... & A... et par M. X... ;

Que, reconventionnellement, MM. E... et H... demandent qu'en raison de l'arrêt du chantier, la société La Sablière soit condamnée à leur payer la somme de 5. 793 euros à la suite du surcoût lié au licenciement de deux salariés, 120. 554 euros au titre du manque à gagner, 144. 042 euros en réparation de la perte de chance, 6. 466, 28 euros d'honoraires et 1. 513, 88 euros au titre des intérêts de retard ;

Que, subsidiairement, MM. E... et H... estiment qu'aucune condamnation ne peut être prononcée in solidum contre eux

et que, dans le cas contraire, la société Spitz, la S. C. P. Y..., Z... & A... et M. X... doivent être condamnés à les garantir de toute condamnation qui serait prononcée contre eux ; qu'en pareil cas, ils concluent à la confirmation du jugement en ce que les premiers juges ont condamné la société La Sablière à leur payer la somme de 6. 466, 28 euros au titre des honoraires impayés et la somme de 1. 513, 88 euros au titre des intérêts de retard échus sur cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter du 18 novembre 2008, date de la demande ;

Considérant que la société La Sablière, qui forme appel incident en ce que les premiers juges ont retenu une part de responsabilité à sa charge, fixé le point de départ des intérêts à la date du jugement, arrêté les condamnations aux montants énoncés en tête du présent arrêt et l'ont condamnée au profit de MM. E... et H..., demande que la société Spitz, la S. C. P. Y..., Z... & A..., MM. E... et H... et M. X... soient condamnés entièrement et conjointement ou l'un à défaut de l'autre, à lui payer la somme de 1. 328. 284, 03 euros, toutes taxes comprises, au titre des travaux de dépollution de 1998-2006, la somme de 1. 601. 427, 87 euros en réparation du préjudice lié à la conclusion, à l'arrêt et à l'abandon de chantier et à la perte d'un marché de construction et la somme de 2. 372. 662 euros, toutes taxes comprises, au titre du préjudice foncier ; qu'elle demande que ces sommes soient assorties des intérêts à compter du 1er août 2006, date du dépôt du rapport d'expertise, et que les intérêts soient capitalisés ;

Que, très subsidiairement, la société La Sablière demande que les mêmes soient condamnés à lui payer la somme de 1. 330. 016, 16 euros représentant l'indemnisation du préjudice financier subi en conséquence de la pollution révélée en 1997 et de l'arrêt de chantier y consécutif ou, encore plus subsidiairement, la somme de 1. 059. 224, 10 euros calculée au prorata du nombre de logements de la première tranche, outre les intérêts et la capitalisation de ces intérêts ;

Que la société La Sablière soutient successivement que la société Spitz, venderesse ne l'a pas informée des caractéristiques du terrain et qu'elle doit garantie des vices cachés, que le notaire a manqué à son obligation de conseil notamment en ne recherchant pas la situation du terrain au regard de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et que MM. E... et H... ont manqué à leurs obligations de précaution et de conseil de maîtres d'oeuvre ;

Qu'en revanche, elle s'oppose à la demande reconventionnelle de MM. E... et H... qui est fondée sur des considérations étrangères aux stipulations contractuelles qui les liaient ; que, subsidiairement, elle admet devoir la somme de 5. 304, 35 euros à titre d'honoraires ;

Que la société La Sablière soutient également que M. X..., qui, en s'abstenant de respecter les lois et règlement relatifs la protection de l'environnement, a commis une faute intentionnelle détachable de l'exercice normal des fonctions sociales, doit être regardé comme responsable des préjudices dont elle est victime ;

Qu'enfin et surtout, la société La Sablière soutient qu'elle n'a commis aucune faute « puisqu'il ne lui appartient pas d'être responsable des pollueurs du terrain et de leurs dirigeants sociaux ayant délibérément violé les lois en matière d'installations classées et de fermeture de site, de la carence insondable de l'administration préfectorale à surveiller le site..., du dol commis par la venderesse, de l'incurie totale du rédacteur de l'acte... et des maîtres d'oeuvre... » ; qu'enfin, elle explique l'évaluation des divers chefs de préjudice dont elle se plaint ;

Considérant que la société Spitz, assignée selon les modalités prévues par l'article 659 du Code de procédure civile, n'a pas constitué avoué ; que, par application des dispositions de l'article 474, alinéa 2, du Code de procédure civile, le présent arrêt sera rendu par défaut ;

Sur les demandes en tant qu'elles sont dirigées contre la société Spitz :

Considérant qu'en vertu de l'article 1641 du Code civil, « le vendeur est tenu de la garantie à raison 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 » ; qu'aux termes de l'article 1645 du même code, « si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur » ; qu'il s'infère du deuxième de ces textes que le vendeur professionnel est tenu de connaître les vices de la chose vendue ;

Considérant qu'en l'espèce, la société Spitz, qui, aux termes de l'acte authentique de vente en date du 11 février 1994, a agi en qualité de marchand de biens et, comme telle, en tant que vendeur professionnel, a acquis et revendu le même jour à la société La Sablière le terrain où, à l'occasion de travaux ultérieurs, ont été découverts plusieurs réservoirs

d'hydrocarbures qui étaient enterrés et non dégazés et qui rendaient l'immeuble impropre à sa destination de terrain à bâtir ;

Qu'en outre, l'acte de vente prévoit expressément, sous la rubrique « B. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES », qu'« au cas où le vendeur serait un professionnel de l'immobilier, ces clauses d'exonération des vices cachés ne pourraient s'appliquer » ;

Qu'il suit de là qu'en sa qualité de vendeur professionnel, la société Spitz doit sa garantie des vices cachés et qu'en outre, elle est tenue à tous dommages et intérêts ;

Sur les demandes dirigées contre M. X... :

Considérant que la responsabilité personnelle d'un dirigeant de société à l'égard des tiers ne peut être retenue que s'il a commis une faute séparable des ses fonctions ; qu'il en est ainsi lorsqu'il commet intentionnellement une faute d'une particulière gravité, incompatible avec l'exercice normal de ses fonctions sociales ; qu'en revanche, il n'est pas responsable des fautes de la personne morale ;

Considérant qu'en l'espèce, par lettre du 17 août 1995, le préfet de l'Oise a fait connaître à M. X..., président-directeur général des « Fonderies X... », que son attention a été attirée sur la cessation d'activités desdites fonderies « dont les installations ont été réglementées par un récépissé de déclaration du 4 décembre 1985 au titre de la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement » ; après avoir fait observer que « les bâtiments de l'usine ont été démolis » et qu'il était « prévu de construire sur le site des logements sociaux », le préfet lui a demandé de préciser s'il était l'exploitant des fonderies et fait observer qu'il aurait dû adresser « une déclaration lors de la cessation des activités de cette usine conformément aux dispositions de l'article 34. 1 du décret no77-1133 du 21 septembre 1977 » ;

Considérant qu'il est constant que M. Antoine N..., Mme Claudette N... et M. Jean-Pierre X... étaient les administrateurs de la société Sofifo Industries, immatriculée le 24 décembre 1991, ayant exercé l'activité de fonderie soumise à déclaration en vertu de la législation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement et placée le 26 avril 1994 en redressement judiciaire puis, le 27 janvier 2005, radiée du registre du commerce après que M. Franck I..., liquidateur, ait exercé sa mission jusqu'au 9 septembre 1997 ; que M. X... a exercé les fonctions de président-directeur général de la société du 3 août 1990 au 7 décembre 1990, date de sa démission, et que lui a succédé M. Antoine N... ; qu'ensuite, M. X... était administrateur et directeur général jusqu'au 18 décembre 1993, date de sa démission ;

Considérant que, tout comme la déclaration d'activité, la déclaration de cessation d'activité incombe à la personne, physique ou morale, exploitant l'installation classée pour la protection de l'environnement ;

Qu'en l'espèce, il est constant qu'il appartenait à la société Sofifo Industries de procéder à la déclaration de cessation d'activité et que la fin de l'activité industrielle doit être fixée, comme l'ont exactement retenu les premiers juges, à la date du 31 décembre 1991 ;

Qu'à cet égard, il y a lieu de relever, comme l'ont fait les premiers juges, qu'au moment de la vente du terrain intervenue entre la société Sofifo Industries et la société Spitz, c'est-à-dire, le 11 février 1994, la déclaration de cessation d'activité n'avait pas été faite et que le plan de cession arrêté par jugement du 31 juillet 1995 au profit de la société Metallindustria n'incluait pas la reprise d'activité ;

Considérant qu'en vertu de l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 modifié pris pour l'application de la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et en sa version en vigueur entre le 23 avril 1987 et le 12 juin 1994, et applicable aux faits de la cause, lorsqu'une installation cesse l'activité au titre de laquelle elle était autorisée ou déclarée, son exploitant doit en informer le préfet dans le mois qui suit cette cessation ; qu'il en est donné récépissé ; que l'exploitant doit remettre le site de l'installation dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 ; qu'il suit de là que l'exploitant n'avait, en l'état de cette réglementation, qu'une simple obligation d'information de l'administration lorsqu'il cessait son activité et que l'omission de la déclaration n'était passible que de l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe ; que, partant et contrairement à ce qui a été décidé en première instance, il n'y a pas lieu d'appliquer aux faits de la cause les dispositions de l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977 qui ont été introduites par le décret du 9 juin 1994 ;

Considérant que, M. X... étant, à l'époque de la cessation d'activité, le directeur général de la société Sofifo, il convient de rechercher si sa responsabilité est engagée dans les conditions ci-avant rappelées ;

Considérant que la faute imputable à la société Sofifo n'est qu'une omission de déclaration et qu'au moment de la

cessation de son activité, ne pesait sur elle que l'obligation de remettre le site de l'installation dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976, sans que fussent mises à sa charge des prescriptions en vue d'un usage différent de celui antérieur au début de l'exploitation ;

Que, compte tenu de ces circonstances, M. X..., administrateur et directeur général, n'a commis aucune faute séparable des ses fonctions et qu'en outre, il n'a commis aucune faute intentionnelle et d'une particulière gravité, incompatible avec l'exercice normal de ses fonctions sociales ;

Que, de plus, M. X... n'est pas responsable de la faute imputable à la personne morale ;

Considérant que l'acte de vente du terrain en date du 11 février 1994 fait apparaître que la société Sofifo Industries était représentée par M. Antoine N..., président du conseil d'administration et administrateur, spécialement délégué à cet effet par une délibération de l'assemblée générale des actionnaires ; que l'attestation établie par M. Roger J..., ancien directeur financier de la société Sofifo Industries, fait apparaître que les pourparlers menés pour parvenir à la vente étaient conduits par M. N... et que M. X..., qui a donné sa démission des fonctions d'administrateur le 18 décembre 1993, n'y a jamais participé ;

Qu'il suit de là qu'au regard de la vente, M. X... n'a agi, ni personnellement, ni en qualité d'organe représentatif de la société et qu'il n'a commis aucune faute qui, détachable de ses fonctions sociales d'administrateur, serait d'une particulière gravité ;

Qu'il suit de tout ce qui précède que M. X... doit être déchargé de toute responsabilité à l'égard de la société La Sablière ;

Sur les demandes en tant qu'elles sont dirigées contre la S. C. P. Y..., Z... & A... :

Considérant qu'il incombe au notaire rédacteur d'acte, tenu d'un devoir de renseignement et de conseil, de procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et authentifie et ce, sans qu'il soit en droit de s'exonérer de sa responsabilité professionnelle en arguant des compétences des parties à l'acte ;

Considérant qu'il ressort de l'acte reçu par M. Y..., membre de la S. C. P. Philippe Chabrun & Georges Y..., le 11 février 1994 que la société Spitz a vendu à la société d'H. L. M. La Sablière « une propriété à usage industriel... comprenant divers bâtiments industriels destinés à être démolis » ; que la rubrique « ORIGINE DE PROPRIETE » énonce les différentes personnes morales qui ont été successivement propriétaires de l'immeuble où se trouve le site industriel ;

Considérant qu'il appartenait à M. Y... de vérifier la nature et l'étendue des règles applicables aux installations situées sur l'immeuble vendu et, tout particulièrement au regard de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement de façon à ce que l'acquéreur soit mis en possession d'un bien dont le titre de propriété révèle l'existence et l'accomplissement de toutes les prescriptions administratives réglementairement exigées ; qu'à cet égard, le notaire ne pouvait se dispenser d'attirer l'attention des parties sur ce point en soutenant a posteriori qu'en l'occurrence, seule une déclaration de cessation d'exploitation était nécessaire ;

Qu'en revanche, échappait au devoir de conseil du notaire la recherche des qualités et des défauts touchant la substance matérielle du bien vendu ;

Considérant que si la S. C. P. Y..., Z... & A..., comme elle le soutient exactement à la page 8 de ses conclusions, avait informé la partie venderesse de l'obligation d'informer le préfet de la cessation d'activité dans le mois qui suit cette cessation et ce, conformément aux dispositions de l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 modifié pris pour l'application de la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et en sa version en vigueur entre le 23 avril 1987 et le 12 juin 1994, et applicable aux faits de la cause, ces informations et conseil, même suivis d'effet, n'auraient eu aucune conséquence sur le consentement des parties et notamment sur la volonté de la société La Sablière qui était déterminée à acquérir l'immeuble dont il s'agit ;

Qu'il suit de là que l'omission reprochable au notaire n'a aucun lien de causalité avec le dommage dont se plaint la société La Sablière ;

Que, par voie de conséquence, il convient d'infirmar le jugement sur ce point et de débouter la société La Sablière de toutes les demandes qu'elle forme contre la S. C. P. Y..., Z... & A... ;

Sur les demandes en tant qu'elles sont dirigées contre MM. H... et E... :

Considérant que, le litige n'étant pas né à l'occasion d'un dommage à l'ouvrage, la responsabilité de MM. H... et E... est recherchée sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil ; que la preuve d'une faute doit donc être rapportée par la société La Sablière ;

Considérant qu'en vertu du marché d'ingénierie et d'architecture-maîtrise d'oeuvre en date du 4 mars 1994, la S. C. P.

E...

& H... était chargée de l'ensemble des prestations intellectuelles, études et contrôles nécessaires à l'exercice du rôle de maître d'oeuvre ; qu'il s'agissait d'une mission complète au sens du décret du 28 février 1973 et de l'arrêté du 29 juin 1973 ;

Qu'auparavant, MM. H... et E... avaient reçu mission de déposer avant le 1er août 1993 les demandes de permis de démolir et de permis de construire ;

Que le maître d'oeuvre, chargé de la conception d'un projet et de l'établissement des plans du permis de construire, tenu à un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage, doit concevoir un projet réalisable qui tient compte des contraintes du sol ; qu'à cet égard, il doit vérifier tous les éléments du sol et du sous-sol et leur compatibilité avec les constructions envisagées ;

Qu'en l'espèce, il ressort d'un compte-rendu du rendez-vous de chantier no 6 dressé le 30 juillet 1997 par MM. H... et E... que « Monsieur K..., de l'entreprise de démolition T. B. T. P. et présent sur le site, porte à leur connaissance les points suivants : le 28 juillet, il a été effectué le pompage de l'eau contenue dans le trou situé près du 99, rue Carnot ; le 29 juillet le trou était à nouveau rempli, mais l'eau, qui contient toujours des hydrocarbures, semblait un peu moins polluée qu'auparavant » ; que ce même compte-rendu de chantier fait apparaître que la société C. B. C. ferait parvenir au maître de l'ouvrage une proposition d'analyse et que, la société Géo-expert, consultée, avait fait savoir qu'un délai de six semaines était nécessaire avant d'avoir connaissance des résultats des analyses ;

Considérant que MM. H... et E... n'ont découvert les réservoirs d'hydrocarbures enterrés et non dégazés qu'après le 29 juillet 1997 alors qu'au regard de leurs seules obligations de maîtres d'oeuvre, tenus d'un devoir général de conseil, et même abstraction faite des règles applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, ils étaient tenus d'effectuer une reconnaissance du terrain et des bâtiments existants et de vérifier, avant le 1er août 1993, si le sous-sol de l'immeuble était apte à supporter les constructions envisagées ou, en tous cas, à attirer l'attention de la société La Sablière sur le risque qu'elle prenait d'acquérir le bien sans procéder à des investigations sur la présence de restes d'installations ou d'équipements dissimulés ; qu'en s'abstenant d'agir ainsi alors qu'ils connaissaient la nature industrielle du site, ils ont commis une faute dont ils doivent répondre ;

Qu'il convient donc d'approuver les premiers juges qui ont retenu la responsabilité de MM. H... et E... ;

Sur le préjudice subi par la société La Sablière :

Considérant que la première tranche de l'opération immobilière projetée par la société La sablière, qui espérait construire 75 logements, sur un programme de 169, a été interrompue le 8 octobre 1997 à la suite de la découverte d'une pollution due à des hydrocarbures affectant les sols et la nappe phréatique ainsi qu'à la suite de nouvelles analyses, d'une pollution généralisée des terres causée par des déchets métalliques ;

Qu'une nouvelle demande de permis de construire a révélé qu'une partie du terrain se trouvait dans une zone inondable de sorte que la société La sablière a revendu la partie inondable du terrain à la commune de Nogent-sur-Oise et, après dépollution, édifié, sur le reste du terrain lui appartenant, 41 pavillons d'habitation dont la construction a encore été retardée par la découverte et l'enlèvement de scories et de mâchefers ; que les constructions ont été achevées en 2003 ; Que l'expert désigné par ordonnance de référé en date du 10 novembre 1998 a pris ces éléments en considération pour calculer le préjudice subi par la société La Sablière et qu'en particulier, il a exactement distingué le dommage lié à la pollution du terrain et le dommage consécutif à la découverte du classement dans une zone inondable dès lors que ce dommage est dépourvu de lien direct avec la faute reprochée à MM. H... et E... ;

Considérant que, de surcroît et contrairement à ce qu'ont décidé les premiers juges, aucune faute n'est imputable à la société La Sablière qui n'avait pas connaissance des désordres affectant le terrain acquis ;

Sur le dommage directement lié à la dépollution du terrain :

Considérant qu'à ce titre, les premiers juges se sont exactement fondés sur le rapport d'expertise dressé le 1er août 2006 par M. L... qui, avec l'aide de M. M..., sapiteur, a retenu une somme de 1. 065. 573, 10 euros, toutes taxes comprises, comme correspondant aux dépenses directement liées à la dépollution du terrain ; qu'à cet égard, il convient de les approuver, d'une part, d'avoir retenu un taux de taxe sur la valeur ajoutée de 5, 5 % et, d'autre part, d'avoir exclu de l'indemnisation des travaux d'élimination et de transport de terres polluées après la démolition des bâtiments, cette pollution étant étrangère à la pollution d'origine ;

Sur les préjudices liés à l'arrêt et, ensuite, à l'abandon du chantier et à la perte du marché de construction :

Considérant que, sur ce point encore, les premiers juges ont exactement relevé, en de plus amples motifs qu'il échet d'adopter, que le programme de constructions initialement conçu a été abandonné, non pas à la suite de la découverte et du traitement de la pollution, mais en raison du classement du terrain en zone inondable et que, partant, l'abandon du chantier est dépourvu de lien direct avec les vices affectant le terrain et les fautes commises par MM. H... et E... ; Qu'en réparation du préjudice né des dépenses consécutives à l'arrêt du chantier de la première tranche de travaux, dû à pollution, il convient d'allouer à la société La Sablière, au vu du rapport d'expertise, une somme de 296. 843, 55 euros, toutes taxes comprises ;

Sur le préjudice lié à la perte sur le foncier :

Considérant que la société La Sablière calcule l'indemnisation de ce chef de préjudice sur la base d'un programme initial de 169 logements ; que, toutefois, comme le souligne M. M..., expert, dès 1995, la Direction départementale de l'équipement était réticente à la construction de la deuxième tranche de logements ; que, de plus, la poursuite du projet se serait heurtée au classement du terrain en zone inondable ;

Qu'il suit de là que cette part du dommage n'est qu'hypothétique et qu'elle ne saurait ouvrir droit à réparation ; Considérant qu'en revanche, la société La Sablière est en droit d'obtenir l'indemnisation de la perte financière due au financement du foncier pendant la période d'interruption du chantier, elle-même provoquée par la nécessité de dépolluer les lieux, c'est-à-dire entre le mois de juin 1997 et le mois de décembre 1999 et ce, à l'exclusion de la perte de constructibilité de la partie inondable du terrain ; Qu'au vu du rapport d'expertise qui n'est pas utilement contredit sur ce point, les premiers juges ont justement retenu une indemnité de 255. 994 euros ;

Considérant qu'au total, le préjudice subi par la société La Sablière s'élève à la somme de 1. 618. 410, 65 euros et que la société Spitz et MM. H... et E... seront condamnés in solidum à lui payer cette somme augmentée des intérêts au taux légal à compter du jugement dans les conditions fixées par l'article 1153-1, alinéa 2, dernière phrase, du Code civil ;

Que, par application des dispositions de l'article 1154 du même code, les intérêts de cette somme seront capitalisés pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année et ce, à compter du 14 février 2011, date de signification des conclusions contenant la première demande d'anatocisme ;

Sur les recours en garantie :

Considérant que, la responsabilité de M. X... et de la S. C. P. Y..., Z... & A... n'ayant pas été retenue, il n'y a pas lieu de statuer sur les recours en garantie qu'ils forment contre les autres parties ;

Considérant qu'en cause d'appel, MM. H... et E... ont fait signifier leurs conclusions, notamment aux fins de garantie, à la société Spitz ;

Considérant que, compte tenu des circonstances de la cause, il convient de fixer la contribution de chacun des co-obligés à 90 % pour la société Spitz et à 10 % pour MM. H... et E... et, en conséquence, de les condamner à se garantir mutuellement dans les proportions retenues ;

Sur les demandes présentées par MM. H... et E... :

Considérant que les premiers juges ont justement estimé que la société La sablière était fondée à opposer l'exception d'inexécution du contrat de maîtrise d'oeuvre pour refuser de payer les sommes correspondant à la partie non exécutée de la première tranche des travaux ; qu'ils en ont exactement déduit, qu'au titre des seules prestations fournies restaient dues la somme de 6. 466, 28 euros, outre le somme de 1. 513, 88 euros correspondant aux intérêts de retard ;

Considérant qu'en revanche, l'abandon de la deuxième tranche de travaux, due, non pas à la pollution, mais au classement du terrain en zone inondable, n'est aucunement lié à l'intervention de MM. H... et E... qui, partant, ont perdu une chance de percevoir une rémunération sur le coût des travaux envisagés et initialement évaluée à 994. 855 francs (151. 664, 66 euros) ;

Que l'indemnisation de cette perte de chance doit être arrêtée, eu égard aux réticences émises en 1995 par la Direction

départementale de l'équipement, à la somme de 25. 000 euros ;

Qu'en conséquence, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société La Sablière à payer à MM. E... et H... la somme de 6. 466, 28 euros au titre des honoraires impayés et la somme de 1. 513, 88 euros au titre des intérêts de retard échus sur cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter du 18 novembre 2008, date de la demande, et, y ajoutant, de condamner la société La Sablière à leur payer la somme de 25. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Sur les autres demandes :

Considérant que chacune des parties sollicite une indemnité en invoquant les dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ; que la société Spitz et MM. E... et H... seront condamnés à payer à la société La Sablière les frais qui, non compris dans les dépens d'appel, seront arrêtés, en équité, à la somme de 35. 000 euros qui s'ajoute à l'indemnité fixée par le Tribunal de grande instance ;

Que, de son côté et pour de mêmes considérations d'équité, la société La Sablière sera condamnée à payer à M. X... la somme de 10. 000 euros ;

Que l'équité ne commande pas qu'il soit donné satisfaction à la S. C. P. Y..., Z... & A... et à MM. E... et H... quant à ce chef de réclamation ;

Considérant que les dépens de première instance seront mis à la charge non seulement de la société Spitz et de MM. E... et H... mais également de la S. C. P. Y..., Z... & A... qui a commis une faute ;

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement, par défaut et en dernier ressort,

Infirmes partiellement le jugement rendu le 25 novembre 2009 par le Tribunal de grande instance de Paris ;

Faisant droit à nouveau :

Déboute la société La Sablière des demandes qu'elle forme contre M. Jean-Pierre X... et contre la S. C. P. Y..., Z... & A... ;

Condamne in solidum la société Spitz et MM. François E... et Bernard H... à payer à la société La Sablière la somme de 1. 618. 410, 65 euros augmentée des intérêts au taux légal à compter du jugement ;

Ordonne que les intérêts produits par cette somme seront capitalisés à compter du 14 février 2011 et dans les conditions fixées par l'article 1154 du Code civil ;

Dit n'y avoir lieu de statuer sur les recours en garantie formés par M. X..., d'une part, et par la S. C. P. Y..., Z... & A..., d'autre part ;

Fixe la contribution de chacun des co-obligés à 90 % pour la société Spitz et à 10 % pour MM. H... et E... et, en conséquence, les condamne à se garantir mutuellement dans les proportions indiquées ;

Condamne la société La Sablière à payer à MM. H... et E... la somme de 25. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Confirme le jugement en ses autres dispositions non contraires aux présentes ;

Déboute la société Spitz, MM. E... et H... et la S. C. P. Y..., Z... & A... de leur demande d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne, par application de ce texte, la société Spitz et MM. E... et H... à payer à la société La Sablière la somme de 35. 000 euros et la société La Sablière à payer à M. Jean-Pierre X... la somme de 10. 000 euros ;

Condamne la société Spitz, MM. E... et H... et la S. C. P. Y..., Z... & A... aux dépens de première instance et d'appel, à l'exception des dépens exposés par M. X... qui seront supportés par la société La Sablière, et dit que les dépens d'appel seront recouvrés par la S. C. P. Monin & d'Auriac de Brons, avoué de la société La Sablière, et par la S. C. P. Tazé-Bernard & Belfayol-Broquet, avoué de M. X..., conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT