

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 29 juin 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 524 FS-B

Pourvoi n° G 21-17.502

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 29 JUIN 2022

La SCI [Adresse 4], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° G 21-17.502 contre l'arrêt rendu le 2 avril 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société SH2 HEM, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 7],

2°/ à la société Socotec environnement, société anonyme, dont le siège est [Adresse 6], venant aux droits de la société Socotec France,

3°/ à la société JML, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

4°/ à la société Lorel, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5], 5°/ à la société Matt, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre 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 Ohl et Vexliard, avocat de la société SCI [Adresse 4], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Socotec environnement, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat des sociétés JML, Lorel, et Matt, de la SCP Nicolaj, de Lanouvelle, avocat de la société SH2 HEM, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 24 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, M. Jacques, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Besse, 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.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 avril 2021), la société SH2, devenue SH2 HEM, propriétaire d'un groupe d'immeubles, a vendu le fonds de commerce de fabrication de peintures et de savons industriels qu'elle exploitait sur le site, l'activité, qui relevait de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, étant transférée dans l'usine de l'acquéreur située sur un autre site.
2. Le 17 juillet 2008, la société SH2 HEM a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de mise en demeure lui enjoignant de transmettre la copie de la proposition de l'usage futur du site conformément à l'article R. 512-75 du code de l'environnement, ainsi qu'un échéancier pour sa mise en sécurité conformément à l'article R. 51274 du même code.
3. Elle a obtenu un permis de construire le 5 octobre 2009, et a chargé la société Socotec environnement (la société Socotec) d'effectuer une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) qui lui a été remise en 2010, le plan d'occupation des sols alors en vigueur affectant la zone à l'activité industrielle et commerciale.
4. Le 28 février 2011, la société SH2 HEM a vendu les immeubles aux sociétés JML, Matt et Lorel.
5. Postérieurement à l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme rendant possible l'usage exclusif de la zone en logements, ces sociétés, par acte authentique du 4 août 2011, ont revendu les biens à la société civile immobilière [Adresse 4] (la SCI).
6. Cette dernière a assigné la société SH2 HEM en paiement de dommages-intérêts pour refus de dépolluer le site, ainsi que les sociétés venderesses JML, Matt et Lorel sur le fondement de l'obligation de délivrance conforme et de la garantie des vices cachés, et la société Socotec au titre de sa responsabilité délictuelle pour

erreur manifeste d'appréciation des risques sanitaires.

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen et sur le quatrième moyen, ci-après annexés

7. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

8. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées contre la société SH2 HEM, alors :

« 1°/ que la délégation de pouvoirs conférée par l'exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) à un tiers, à l'effet de se substituer à lui pour réaliser les travaux de réhabilitation du site, confère à ce tiers une simple faculté ; qu'une telle convention ne fait pas obstacle à la responsabilité contractuelle encourue par l'exploitant au titre de son engagement contractuel de prise en charge partielle des coûts afférents ; qu'en retenant, pour dire que la société SH2 HEM n'avait pas manqué à son obligation contractuelle de remise en état, que la décision de la SCI du [Adresse 4] de ne pas exercer sa faculté de substitution prévue par la délégation de pouvoirs concomitante à l'acte de vente, était « purement potestative », et que la SCI ne pouvait, en conséquence, se prévaloir de sa « carence » déclarative à cet égard, quand cette circonstance était indifférente à l'application de la clause de garantie de l'acte de vente du 28 février 2011 prévoyant la prise en charge, par la société SH2 HEM, des travaux de dépollution excédant un certain coût, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure au 1er octobre 2016 ;

2°/ que lorsqu'une partie à laquelle un rapport d'expertise est opposé n'a pas été appelée ou représentée au cours des opérations d'expertise, le juge ne peut refuser d'examiner ce rapport, dès lors que celui-ci a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties ; qu'il lui appartient alors de rechercher s'il est corroboré par d'autres éléments de preuve ; qu'en retenant que les rapports produits par la SCI du [Adresse 4] « pour démontrer que le budget de gestion de la dépollution du projet de 2009 était de même importance que celui de son projet de 2012 », établis « unilatéralement » et bien que « contradictoirement discutés », ne voyaient « leurs conclusions (...) corroborées par aucune autre preuve de sorte que ces rapports [étaient] dénués de valeur probante », sans rechercher comme elle y était invitée, si ces rapports étaient concordants entre eux et ainsi, se corroboraient l'un l'autre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 16 du code de procédure civile ;

3°/ que le rapport de l'inspection des installations classées du 24 août 2011, loin de valider les conclusions de l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) du 19 mai 2010, soulignait que cette évaluation « ne constitua[ait] pas un mémoire tel que prévu à l'article R. 512-39-3 I » du code de l'environnement et qu'elle « ne prenait pas en compte d'opérations de dépollution, alors qu'une zone polluée [était] clairement identifiable au droit de l'implantation des cuves » ; qu'en se bornant à retenir que selon ledit rapport de l'inspection des installations classées, l'EQRS n'envisageait pas de mesures de réhabilitation particulières, considérant que le risque était acceptable eu égard à l'usage futur du site, sans rechercher comme l'y invitait la SCI du [Adresse 4] si compte tenu des réserves émises par ce rapport de l'administration sur l'EQRS, et de la mise en demeure subséquente adressée par l'autorité préfectorale à la société SH2 HEM, cette dernière avait manqué à son obligation de dépollution du site au regard de l'usage tertiaire initialement prévu, la cour d'appel a privé sa

décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du code civil, dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2016, ensemble l'article L. 511-1 du code de l'environnement. »

## Réponse de la Cour

9. Selon les premier et deuxième alinéas de l'article L. 512-17 du code de l'environnement, en vigueur à la date des faits et visé dans l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2008, notifié à la société SH2 HEM, le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif doit placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du même code et qu'il permette un usage futur du site déterminé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

10. L'article R. 512-39-4 de ce code dispose, en son deuxième alinéa, qu'en cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'exploitant ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage, sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

11. Il en résulte que, si le dernier exploitant a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, en l'espèce un usage déterminé avec le maire de la commune, le coût de dépollution supplémentaire résultant d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier.

12. En premier lieu, la cour d'appel a retenu que le nouvel usage du site voulu par la SCI dans son opération immobilière consistant en la démolition de l'existant et la construction d'un immeuble de quatre-vingt-quatre logements, seize locaux à usage d'habitation et quatre bureaux sur deux niveaux de sous-sols, pour laquelle elle avait déposé une demande de permis de construire en juin 2011, était différent de celui prévu par le permis de construire du 5 octobre 2009 relatif à la seule réhabilitation des bâtiments existants pour des activités essentiellement de bureaux, ateliers et stockage.

13. En second lieu, elle a constaté, par motifs propres et adoptés, que, le 16 novembre 2009, la préfecture avait notifié à la société SH2 HEM qu'après instruction par ses services techniques, le site était considéré comme mis en sécurité et retenu, procédant à la recherche prétendument omise, que c'était au regard du nouveau projet envisagé par la société Novaxia, gérante de la SCI, que l'EQRS, établie par la Socotec en mai 2010, ne pouvait constituer un mémoire de réhabilitation au sens de l'article R. 512-39-3, I, du code de l'environnement.

14. En troisième lieu, elle a relevé que la clause figurant dans l'acte de vente du 28 février 2011, selon laquelle la société SH2 HEM s'engageait, si une dépollution était nécessaire, à supporter les coûts qui seraient supérieurs à 200 000 euros, s'appliquait au titre du permis de construire du 5 octobre 2009.

15. Elle en a exactement déduit, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à la délégation de pouvoir et aux budgets de gestion de la dépollution, qu'il n'était pas démontré que la société SH2 HEM avait manqué à ses obligations légales de remise en état du site conformément à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et à son usage futur validé par la mairie en 2009 et que la réhabilitation du site avait été rendue nécessaire par le changement d'usage opéré par la SCI, de sorte que sa demande de dommages-intérêts devait être rejetée.

16. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur le troisième moyen

**Enoncé du moyen**

17. La SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes formées contre les sociétés JML, Matt et Lorel sur le fondement de la garantie des vices cachés, alors « que le délai de deux ans dans lequel l'action en garantie des vices cachés doit être intentée court à compter de la découverte du vice dans son ampleur réelle ; qu'en faisant courir de délai de prescription de l'action en garantie des vices cachés de la SCI [Adresse 4] contre les sociétés JML, Matt et Lorel, venderesses, à compter du 31 mai 2011, date du rapport établi par la société Novaxia, tout en constatant pourtant que ledit rapport ne permettait pas d'évaluer le coût des travaux de dépollution nécessaires à la réhabilitation des terrains litigieux, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1648 du code civil. »

**Réponse de la Cour**

18. La cour d'appel a souverainement retenu que le diagnostic approfondi de pollution, établi le 31 mai 2011, avant la vente, par la société Géotechnique appliquée Ile-de-France à la demande de la gérante de la SCI avait révélé l'ampleur de la pollution au regard du nouvel usage que le candidat acquéreur voulait donner au lieu, et qu'il avait été corroboré par un rapport du 12 septembre 2011 de la société HPC Envirotec, également missionnée par la SCI.

19. Elle en a exactement déduit que, les vices invoqués par la SCI étant connus d'elle dès ces rapports, l'action engagée le 22 septembre 2014 contre les venderesses était irrecevable, dès lors que la connaissance du vice n'est pas conditionnée par la connaissance du coût des travaux nécessaires pour y remédier.

20. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière [Adresse 4] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière [Adresse 4] et la condamne à payer à la société SH2 HEM la somme de 3 000 euros, aux sociétés JML, Lorel et Matt la somme globale de 3 000 euros et à la société Socotec environnement la somme 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 vingt-neuf juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ohl et Vexliard, avocat aux Conseils, pour la société SCI [Adresse 4]

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

La SCI du [Adresse 4] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté ses demandes formées à l'encontre de de la société SH2 HEM,

1/ Alors, d'une part, que la délégation de pouvoirs conférée par l'exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) à un tiers, à l'effet de se substituer à lui pour réaliser les travaux de réhabilitation du site, confère à ce tiers une simple faculté ; qu'une telle convention ne fait pas obstacle à la

responsabilité contractuelle encourue par l'exploitant au titre de son engagement contractuel de prise en charge partielle des coûts afférents ; qu'en retenant, pour dire que la société SH2 HEM n'avait pas manqué à son obligation contractuelle de remise en état, que la décision de la SCI du [Adresse 4] de ne pas exercer sa faculté de substitution prévue par la délégation de pouvoirs concomitante à l'acte de vente, était « purement potestative », et que la SCI ne pouvait, en conséquence, se prévaloir de sa « carence » déclarative à cet égard (arrêt, p. 6, § 2), quand cette circonstance était indifférente à l'application de la clause de garantie de l'acte de vente du 28 février 2011 prévoyant la prise en charge, par la société SH2 HEM, des travaux de dépollution excédant un certain coût, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure au 1er octobre 2016 ;

2/ Alors, d'autre part, que lorsqu'une partie à laquelle un rapport d'expertise est opposé n'a pas été appelée ou représentée au cours des opérations d'expertise, le juge ne peut refuser d'examiner ce rapport, dès lors que celui-ci a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties ; qu'il lui appartient alors de rechercher s'il est corroboré par d'autres éléments de preuve ; qu'en retenant que les rapports produits par la SCI du [Adresse 4] « pour démontrer que le budget de gestion de la dépollution du projet de 2009 était de même importance que celui de son projet de 2012 », établis « unilatéralement » et bien que « contradictoirement discutés », ne voyaient « leurs conclusions (...) corroborées par aucune autre preuve de sorte que ces rapports [étaient] dénués de valeur probante » (arrêt, p. 5, pénult. §), sans rechercher comme elle y était invitée (conclusions de la SCI du [Adresse 4], p. 58) si ces rapports étaient concordants entre eux et ainsi, se corroboraient l'un l'autre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 16 du code de procédure civile ;

3/ Alors, enfin, en tout état de cause, que le rapport de l'inspection des installations classées du 24 août 2011, loin de valider les conclusions de l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) du 19 mai 2010, soulignait que cette évaluation « ne constitua[ait] pas un mémoire tel que prévu à l'article R. 512-39-3 I » du code de l'environnement et qu'elle « ne prenait pas en compte d'opérations de dépollution, alors qu'une zone polluée [était] clairement identifiable au droit de l'implantation des cuves » ; qu'en se bornant à retenir que selon ledit rapport de l'inspection des installations classées, l'EQRS n'envisageait pas de mesures de réhabilitation particulières, considérant que le risque était acceptable eu égard à l'usage futur du site, sans rechercher comme l'y invitait la SCI du [Adresse 4] si compte tenu des réserves émises par ce rapport de l'administration sur l'EQRS, et de la mise en demeure subséquente adressée par l'autorité préfectorale à la société SH2 HEM, cette dernière avait manqué à son obligation de dépollution du site au regard de l'usage tertiaire initialement prévu, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du code civil, dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2016, ensemble l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION :

La SCI du [Adresse 4] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté ses demandes formées à l'encontre des sociétés JML, MATT et LOREL au titre du manquement à leur obligation de délivrance,

Alors que la délivrance conforme suppose la conformité de la chose vendue aux spécifications prévues par les parties au contrat ; qu'en se bornant à énoncer que « l'immeuble vendu n'a pas été présenté à l'acquéreur comme ayant fait l'objet d'une dépollution rendant son usage compatible avec la construction de logements d'habitation » (arrêt, p. 7, § 5) sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions de la SCI du [Adresse 4], pp. 12-13, spéc. p. 12, § 3 et s.) si la déclaration par les sociétés venderesses, dans l'acte de vente du 4 août 2011, de ce que « l'état actuel des biens immobiliers vendus permet leur utilisation pour un usage quelconque » (soulignement ajouté), ne démontrait pas que les sociétés JML, MATT et LOREL – qui avaient en outre annexé à l'acte de vente le rapport d'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) du 19 mai 2010 établi par la société Socotec et concluant à la compatibilité du site pour de l'habitation – s'étaient contractuellement engagées sur le principe de la compatibilité du site avec la construction d'immeubles quel qu'en soit l'usage, notamment d'habitation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa

décision au regard des dispositions de l'article 1603 du code civil. TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

La SCI du [Adresse 4] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré ses demandes formées à l'encontre des sociétés JML, MATT et LOREL sur le fondement de la garantie des vices cachés,

Alors que le délai de deux ans dans lequel l'action en garantie des vices cachés doit être intentée court à compter de la découverte du vice dans son ampleur réelle ; qu'en faisant courir de délai de prescription de l'action en garantie des vices cachés de la SCI du [Adresse 4] contre les sociétés JML, MATT et LOREL, venderesses, à compter du 31 mai 2011, date du rapport établi par la société Novaxia, tout en constatant pourtant (arrêt, p. 7, § 7) que ledit rapport ne permettait pas d'évaluer le coût des travaux de dépollution nécessaires à la réhabilitation des terrains litigieux, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1648 du code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION :

La SCI du [Adresse 4] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré ses demandes formées à l'encontre de la société Socotec Environnement,

1/ Alors, d'une part, que lorsqu'une partie à laquelle un rapport d'expertise est opposé n'a pas été appelée ou représentée au cours des opérations d'expertise, le juge ne peut refuser d'examiner ce rapport, dès lors que celui-ci a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties ; qu'il lui appartient alors de rechercher s'il est corroboré par d'autres éléments de preuve ; qu'en retenant que les rapports établis par la société HPC Envirotec le 12 septembre 2012 et par M. [Z] le 20 juillet 2014, « bien que soumis à la discussion des parties, n'étaient corroborés par aucune autre preuve, de sorte qu'ils n'avaient pas de force probante » (arrêt, p. 7, ult. §), sans rechercher comme elle y était invitée (conclusions de la SCI du [Adresse 4], p. 58 et p. 60) si ces rapports étaient concordants entre eux et ainsi, se corroboraient l'un l'autre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 16 du code de procédure civile ;

2/ Alors, d'autre part, que le courrier de mise en demeure de l'autorité préfectorale à la société SH2 HEM du 30 mars 2012 mentionnait que l'acceptabilité du risque associé à l'usage futur, telle qu'elle était relatée dans l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) du 21 mai 2010 réalisée par la Socotec, n'était « [n]éanmoins (...) pas suffisant[e] pour garantir la remise en état » des lieux au regard des obligations incombant à la société SH2 HEM en sa qualité d'ancien exploitant ; qu'en retenant néanmoins, pour écarter la responsabilité de la Socotec au titre de l'insuffisance son étude, que « la préfecture a[vait] confirmé le 30 mars 2012 (pièce 35 de la société SH2 HEM) que l'EQRS correspondait bien à l'usage futur qui avait été validé et que cette évaluation n'était donc pas remise en cause » (arrêt, p. 8, § 2), la cour d'appel a méconnu l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer les éléments de preuve produits devant lui.