

21 septembre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-21.933

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300650

Titre

- protection de la nature et de l'environnement
- installations classées
- vente du terrain
- informations dues par le vendeur
- domaine d'application
- cas
- terrain vendu inclus dans le périmètre de l'installation classée

Sommaire

L'obligation d'information pesant sur le vendeur en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ne peut être écartée au motif qu'il n'est pas démontré qu'une activité classée a été exercée sur la parcelle cédée, alors qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que le terrain vendu, qui constituait l'entrée de l'usine et abritait la maison du gardien, était inclus dans le périmètre de l'installation classée soumise à autorisation

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 septembre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 650 FS-B

Pourvoi n° Z 21-21.933

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 21 SEPTEMBRE 2022

L'établissement [Localité 5] Métropole, établissement public, dont le siège est [Adresse 6], a formé le pourvoi n° Z 21-21.933 contre l'arrêt rendu le 15 juin 2021 par la cour d'appel de [Localité 5] (1^{re} chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Etablissements A Gré et Cie, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur 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 M. Maunand, conseiller doyen, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de l'établissement [Localité 5] Métropole, établissement public, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Etablissements A Gré et Cie, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 5 juillet 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Maunand, conseiller doyen rapporteur, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Vernimmen, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Letourneur, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué ([Localité 5], 15 juin 2021), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ., 23 septembre 2020,

pourvoi n° 19-18.031) et les productions, les 27 et 29 novembre 2012, la communauté urbaine de [Localité 5] (la CUB) a, pour la construction de l'extension de la ligne C du tramway, acquis de la société Etablissements A. Gré et Cie (le vendeur) un terrain de 1997 m², composé des parcelles cadastrées AZ [Cadastré 2], AZ [Cadastré 3] et AZ [Cadastré 4], sur lequel se trouvaient d'anciennes constructions.

2. Ayant découvert dans le sol différents métaux et produits chimiques en quantités anormales, révélateurs d'une pollution d'origine industrielle et devant être traités en tant que déchets dangereux, elle a obtenu la désignation en référé d'un expert qui a déposé son rapport le 23 novembre 2013.

3. L'établissement public [Localité 5] métropole (l'acquéreur), venant aux droits de la CUB, a saisi le tribunal d'une action en indemnisation contre le vendeur, sur le fondement des articles L. 125-7 et L. 514-20 du code de l'environnement et des articles 1116, 1603 et 1641 du code civil.

Moyens

Examen des moyens

Sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche, ci-après annexé

Motivation

4. 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 ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

5. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en paiement fondées sur le dol du vendeur, alors :

« 1°/ que le dol est caractérisé par des déclarations mensongères sans lesquelles l'autre partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes ; qu'en écartant le dol, au cas d'espèce, quand il résultait de ses constatations que les déclarations de la société établissements A. Gré et cie dans la clause de pollution insérée au contrat de vente étaient mensongères, le vendeur n'ignorant ni l'exploitation passée ou la proximité d'une installation soumise à autorisation, ni l'exercice sur les lieux vendus ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement, ni, à compter de la destruction de la maison de gardien, le dépôt ou l'enfouissement de substances pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

2°/ que dès lors qu'étaient invoquées les déclarations mensongères du vendeur portant sur la pollution des terrains vendus et des terrains situés à proximité, et non une réticence dolosive, la circonstance que l'acquéreur

aurait pu ou dû avoir connaissance de la pollution du terrain vendu était impropre à exclure le dol ; que dès lors, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

3°/ qu'en retenant, pour exclure le dol, que la société Etablissements A. Gré et cie n'avait pas connaissance de la pollution du terrain vendu au jour de la vente, quand il résultait de ses constatations que la destruction de la maison de gardien, antérieure à la conclusion de la vente, a révélé que des produits avaient été enfouis sur les terrains vendus et que la gérante de la société Etablissements A. Gré et cie a constaté cette pollution, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

4°/ qu'en se fondant sur les circonstances, impropres à exclure la connaissance par le vendeur de la pollution du site au jour de la vente, que celui-ci a consenti à la destruction de la maison de gardien et que, postérieurement à la vente, il a transmis à l'expert les photographies des opérations de destruction révélant la pollution, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

5°/ qu'en se fondant, pour écarter le dol, sur la circonstance impropre que l'établissement public [Localité 5] Métropole aurait eu connaissance, au jour de la vente, de ce qu'un site voisin était pollué, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil ;

6°/ que, dans les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie , les salariés de cette société ont témoigné de ce qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes portant des masques étaient les salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la cour d'appel a dénaturé les attestations produites par la société en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les écrits produits par les parties ;

7°/ qu'en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au mois d'octobre 2012, des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'elles l'en ont nécessairement informée, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

8°/ qu'en se fondant sur la circonstance, impropre à établir que l'établissement public [Localité 5] Métropole a effectivement eu connaissance de la pollution avant la vente, que des entreprises mandatées par elle ont constaté la pollution des sols en octobre 2012 et qu'elles l'auraient nécessairement informé, la cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. Ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que, dès le mois d'octobre 2012, l'acquéreur avait mené, parallèlement à la démolition, des travaux préparatoires des voies et réseaux divers et que les salariés des entreprises chargées de ceux-ci portaient des masques pour se protéger des émanations de soufre lors du creusement des tranchées qui faisaient apparaître une terre bleutée, la cour d'appel a retenu, sans dénaturation des attestations, par une appréciation souveraine des faits de la cause et des éléments de preuve produits, que l'acquéreur avait été informé de la nature et de l'ampleur de la pollution des sols avant la vente.

7. Ayant constaté que, malgré cette information, l'acquéreur avait confirmé son souhait de devenir propriétaire des parcelles par la signature, les 27 et 29 novembre 2012, de l'acte notarié sans réclamer une diminution du prix, elle en a exactement déduit, abstraction faite de motifs surabondants relatifs aux déclarations du vendeur, à sa connaissance de la pollution et à la connaissance, par l'acquéreur, de la pollution d'un site voisin, que le dol n'était

pas établi.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le troisième moyen, pris en ses première et troisième à sixième branches

Énoncé du moyen

9. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en paiement fondées sur la garantie des vices cachés, alors :

« 1°/ que constitue un vice caché donnant lieu à garantie de la part du vendeur le défaut inhérent à la chose vendue rendant celle-ci impropre à l'usage auquel on la destine ; qu'en écartant toute garantie, sur la base de la connaissance que l'acquéreur aurait eu de la pollution du terrain vendu au jour de la vente, au motif impropre celui-ci aurait eu connaissance de la pollution d'un site voisin, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

3°/ que, dans les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie, les salariés de cette société ont témoigné qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes portant des masques étaient les salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la cour d'appel a dénaturé les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les écrits produits par les parties ;

4°/ qu'en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au mois d'octobre 2012, des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'ils en ont nécessairement informé leur mandant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ qu'en se fondant sur la circonstance, impropre à exclure la volonté de la société Etablissements A. Gré et cie de dissimuler le vice caché, notamment dans la période postérieure à la destruction de la maison, que cette société n'aurait pas consenti à cette destruction si elle avait souhaité dissimuler la pollution, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

6°/ qu'en se fondant sur la circonstance, impropre à exclure la volonté de la société Etablissements A. Gré et cie de dissimuler le vice caché, notamment dans la période postérieure à la destruction de la maison, que cette société n'aurait pas consenti à cette destruction si elle avait souhaité dissimuler la pollution, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a relevé que, dès le mois d'octobre 2012, l'acquéreur avait mené, parallèlement à la démolition, des travaux préparatoires des voies et réseaux divers et que les salariés des entreprises chargées de ceux-ci portaient des masques pour se protéger des émanations de soufre lors du

creusement des tranchées qui faisaient apparaître une terre bleutée.

11. Elle a retenu, sans dénaturer les attestations versées aux débats, par une appréciation souveraine des faits de la cause et des éléments de preuve produits, que l'acquéreur avait été informé, dès octobre 2012, par les entreprises qu'il avait chargées des travaux de voirie et réseaux divers, de la nature et de l'ampleur de la pollution des sols.

12. Elle a exactement déduit de ces seuls motifs que l'acquéreur n'était pas fondé à invoquer la garantie du vendeur au titre du vice de pollution qui lui était connu avant la vente.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le quatrième moyen

Enoncé du moyen

14. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en paiement fondées sur le manquement à l'obligation de délivrance conforme, alors :

« 1°/ que le vendeur est tenu de fournir à l'acquéreur une marchandise conforme à ce que la convention a spécifié ; qu'en se fondant, pour dire que l'établissement public [Localité 5] Métropole a eu connaissance de la pollution du terrain vendu avant la vente, sur la circonstance impropre qu'il aurait eu connaissance de ce qu'un site voisin était pollué, la cour d'appel a violé l'article 1604 du code civil ;

2°/ que, dans les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie, les salariés de cette société ont témoigné qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes portant des masques étaient les salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la cour d'appel a dénaturé les attestations produites par la société Etablissements A. Gré et cie, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les écrits produits par les parties ;

3°/ qu'en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au mois d'octobre 2012, des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] Métropole pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'ils en ont nécessairement informé leur mandant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ qu'en se fondant sur la circonstance, impropre à établir que l'établissement public [Localité 5] Métropole a effectivement eu connaissance de la pollution avant la vente, que des entreprises mandatées par elle ont constaté la pollution des sols et qu'elles l'auraient nécessairement informée, la cour d'appel a violé l'article 1604 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

15. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a relevé que, dès le mois d'octobre 2012, l'acquéreur avait mené, parallèlement à la démolition, des travaux préparatoires des voies et réseaux divers et que les salariés des entreprises qu'il avait chargées de ces travaux portaient des masques pour se protéger des émanations de soufre lors du creusement des tranchées qui faisaient apparaître une terre bleutée.

16. Elle a retenu, sans dénaturer les attestations versées aux débats, par une appréciation souveraine des faits de la cause et des éléments de preuve produits, que l'acquéreur avait été informé, dès octobre 2012, par les entreprises qu'il avait chargées des travaux de voirie et réseaux divers, de la nature et de l'ampleur de la pollution des sols.

17. Elle a exactement déduit de ces seuls motifs que la signature par l'acquéreur, sans réserves, du contrat de vente intervenue les 27 et 29 novembre 2012, en connaissance de l'origine industrielle de la pollution et de sa localisation, lui interdisait de se prévaloir du défaut de conformité invoqué.

18. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

19. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes fondées sur l'article L. 514-20 du code de l'environnement, alors « que, lorsqu'une installation classées soumise à autorisation ou enregistrement a été exploitée sur tout ou partie d'un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; que tout terrain issu de la division d'une installation ou inclus fonctionnellement dans son périmètre entre dans le domaine de l'article L.514-20 du code de l'environnement , si même il n'a pas été directement le siège de l'activité ayant donné lieu à l'exigence d'autorisation ; qu'en retenant, pour écarter l'obligation d'information de la société Etablissements A Gré et cie, qu'il n'est pas démontré qu'une activité classée a été exercée sur les parcelles cédées, la cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 514-20 du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable en la cause :

20. Aux termes du premier alinéa de ce texte, lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

21. Aux termes du troisième alinéa, à défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi 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.

22. Pour écarter l'application de l'article L. 514-20 précité, la cour d'appel retient qu'il n'est pas démontré qu'une activité classée ait été exercée sur les parcelles cédées à l'acquéreur qui abritent depuis 1926 une maison à usage

de logement.

23. En statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la parcelle constituait l'entrée de l'usine exploitée de 1893 à 1961 pour une activité de traitement des déchets d'usines à gaz de manière à en extraire le soufre noir et que l'habitation était une maison de gardien, ce dont il résultait que le terrain vendu était inclus dans le périmètre de l'installation classée soumise à autorisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de l'établissement public [Localité 5] métropole fondées sur l'article L. 514-20 du code de l'environnement, l'arrêt rendu le 15 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel de [Localité 5] ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de [Localité 5], autrement composée ;

Condamne les établissements A. Gré et Cie aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un septembre deux mille vingt-deux, signé par Mme Teiller, président et par Mme Besse, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour l'établissement [Localité 5] Métropole, établissement public

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE de [Localité 5], à l'encontre de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, le dol est caractérisé par des déclarations mensongères sans lesquelles l'autrepartie

n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes ; qu'en écartant le dol, au cas d'espèce, quand il résultait de ses constatations que les déclarations de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE dans la clause de pollution insérée au contrat de vente étaient mensongères, le vendeur n'ignorant ni l'exploitation passée ou la proximité d'une installation soumise à autorisation, ni l'exercice sur les lieux vendus ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement, ni, à compter de la destruction de la maison de gardien, le dépôt ou l'enfouissement de substances pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, dès lors qu'étaient invoquées les déclarations mensongères du vendeur portant sur la pollution des terrains vendus et des terrains situés à proximité, et non une réticence dolosive, la circonstance que l'acquéreur aurait pu ou dû avoir connaissance de la pollution du terrain vendu était impropre à exclure le dol ; que dès lors, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, en retenant, pour exclure le dol, que la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE n'avait pas connaissance de la pollution du terrain vendu au jour de la vente, quand il résultait de ses constatations que la destruction de la maison de gardien, antérieure à la conclusion de la vente, a révélé que des produits avaient été enfouis sur les terrains vendus et que la gérante de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE a constaté cette pollution, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, en se fondant sur les circonstances, impropres à exclure la connaissance par le vendeur de la pollution du site au jour de la vente, que celui-ci a consenti à la destruction de la maison de gardien et que, postérieurement à la vente, il a transmis à l'expert les photographies des opérations de destruction révélant la pollution, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, en se fondant, pour écarter le dol, sur la circonstance impropre que l'établissement public [Localité 5] METROPOLE aurait eu connaissance, au jour de la vente, de ce qu'un site voisin était pollué, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil ;

ALORS QUE, SIXIEMEMENT, dans les attestations produites, pièce 17, par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, les salariés de cette société ont témoigné de ce qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes portant des masques étaient les salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la Cour d'appel a dénaturé les attestations produites par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, pièce n° 17 en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les écrits produits par les parties ;

ALORS QUE, SEPTIEMEMENT, en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au mois d'octobre 2012, des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'elles l'en ont nécessairement informée, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, HUITIEMEMENT, en se fondant sur la circonstance, impropre à établir que l'établissement public [Localité 5] METROPOLE a effectivement eu connaissance de la pollution avant la vente, que des entreprises mandatées par elle ont constaté la pollution des sols en octobre 2012 et qu'elles l'auraient nécessairement informé, la Cour d'appel a violé l'article 1116, devenu l'article 1137 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE de [Localité 5], à l'encontre de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur tout ou partie un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; que tout terrain

issu de la division d'une installation ou inclu fonctionnellement dans son périmètre entre dans le domaine de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, si même il n'a pas été directement le siège de l'activité ayant donné lieu à l'exigence d'autorisation ; qu'en retenant, pour écarter l'obligation d'information de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, qu'il n'est pas démontré qu'une activité classée ait été exercée sur les parcelles cédées, la Cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et en tout cas, en écartant l'obligation d'information de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE quand il résulte de ses constatations que l'une des parcelles vendues faisait partie de l'usine classée pour en constituer l'entrée – accès et maison de gardien –, la Cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, et à tout le moins, en s'abstenant de rechercher si, eu égard à sa proximité de l'usine et à son usage, la parcelle en constituant la voie d'accès et sur laquelle se situait la maison de gardien n'entrait pas dans le périmètre de l'obligation d'autorisation, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 514-20 et L. 514-32 du Code de l'environnement.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE de [Localité 5], à l'encontre de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, constitue un vice caché donnant lieu à garantie de la part du vendeur le défaut inhérent à la chose vendue rendant celle-ci impropre à l'usage auquel on la destine ; qu'en écartant toute garantie, sur la base de la connaissance que l'acquéreur aurait eu de la pollution du terrain vendu au jour de la vente, au motif impropre celui-ci aurait eu connaissance de la pollution d'un site voisin, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, en retenant, pour dire que l'acquéreur aurait eu connaissance de la pollution du terrain vendu, que la démolition de la maison de gardien a été effectuée par les entreprises chargées par lui des travaux de voirie et réseaux, quand il résulte de ses constatations que la démolition a été effectuée par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, la Cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, dans les attestations produites, pièce 17, par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, les salariés de cette société ont témoigné qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes portant des masques étaient les salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la Cour d'appel a dénaturé les attestations produites par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, pièce n° 17 en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les écrits produits par les parties ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au mois d'octobre 2012, des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'ils en ont nécessairement informé leur mandant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, en se fondant sur la circonstance, impropre à établir que l'établissement public [Localité 5] METROPOLE a effectivement eu connaissance de la pollution avant la vente, que des entreprises mandatées par elle ont constaté la pollution des sols en octobre 2012 et qu'elles l'auraient nécessairement informée, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du Code civil ;

ET ALORS QUE, SIXIEMEMENT, qu'en se fondant sur la circonstance, impropre à exclure la volonté de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE de dissimuler le vice caché, notamment dans la période postérieure à la destruction de la maison, que cette société n'aurait pas consenti à cette destruction si elle avait souhaité

dissimuler la pollution, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du Code civil. QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté les demandes en paiement formées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE, venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE DE [Localité 5], à l'encontre de la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, le vendeur est tenu de fournir à l'acquéreur une marchandise conforme à ce que la convention a spécifié ; qu'en se fondant, dire que l'établissement public [Localité 5] METROPOLE a eu connaissance de la pollution du terrain vendu avant la vente, sur la circonstance impropre qu'il aurait eu connaissance de ce qu'un site voisin était pollué, la Cour d'appel a violé l'article 1604 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, dans les attestations produites, pièce 17, par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, les salariés de cette société ont témoigné qu'en octobre 2012, du soufre a été découvert sur les terrains vendus et que les hommes travaillant sur le site portaient des masques ; qu'en retenant que les hommes portant des masques étaient les salariés des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux, la Cour d'appel a dénaturé les attestations produites par la société ETABLISSEMENTS A. GRE & CIE, pièce n° 17 en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les écrits produits par les parties ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, en s'abstenant d'indiquer sur quels éléments elle se fondait pour dire qu'au mois d'octobre 2012, des entreprises mandatées par l'établissement public [Localité 5] METROPOLE pour procéder à des travaux préparatoires de voiries et réseaux ont constaté la pollution des sols et qu'ils en ont nécessairement informé leur mandant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, en se fondant sur la circonstance, impropre à établir que l'établissement public [Localité 5] METROPOLE a effectivement eu connaissance de la pollution avant la vente, que des entreprises mandatées par elle ont constaté la pollution des sols et qu'elles l'auraient nécessairement informée, la Cour d'appel a violé l'article 1604 du Code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de bordeaux 1a
15 juin 2021 (n°20/05115)

Textes **appliqués**

Article L. [514-20](#) du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable en la cause.

Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 22 novembre 2018, pourvoi n° [17-26.209](#), Bull., (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 21-09-2022
- Cour d'appel de Bordeaux 1A 15-06-2021