

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 29 février 2012**

**N° de pourvoi: 11-10.318**

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP Vincent et Ohl, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1603 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 28 octobre 2010), que M. X..., décédé depuis lors, et son épouse ont vendu à la société civile immobilière Le Plaza (la SCI) des immeubles constitués notamment de terrains et d'entrepôts commerciaux destinés à être démolis pour permettre l'édification d'immeubles d'habitation ; qu'une des clauses de l'acte mentionnait que les biens vendus avaient fait l'objet d'une dépollution par la société Lisec France, ce qui était attesté par cette entreprise selon courrier adressé à l'acquéreur, et que le dernier locataire des lieux, la société Bolloré énergie, avait fait établir un dossier de cessation d'activité avec indication de remise en état du site, dossier dont l'acquéreur reconnaissait être en possession préalablement à l'acte de vente ; que, faisant valoir que la réhabilitation du site n'avait pas été réalisée, la SCI a assigné Mme X... en paiement du coût des travaux de dépollution ;

Attendu que pour débouter la SCI de sa demande, l'arrêt retient que le vendeur avait fourni à l'acquéreur tous les éléments relatifs à l'état des travaux de dépollution et des mesures prises pour la réhabilitation du site d'où il ressortait qu'il avait été mis un terme aux sources de pollution et à l'extension de celle-ci, mais que subsistait une pollution résiduelle qui devait être éliminée progressivement et naturellement, que le vendeur n'avait pris aucun engagement personnel de dépollution du site et que l'acquéreur, qui

avait connaissance avant de signer l'acte de vente de l'état des travaux qui avaient été exécutés, ainsi que de leurs limites, ne pouvait pas reprocher au vendeur de la découverte, au cours des travaux de construction, d'une nouvelle poche de contamination résiduelle aux hydrocarbures nécessitant une opération complémentaire de dépollution ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que l'acte de vente mentionnait que l'immeuble avait fait l'objet d'une dépollution, ce dont il résultait que le bien vendu était présenté comme dépollué et que les vendeurs étaient tenus de livrer un bien conforme à cette caractéristique, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Colmar ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Metz ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... ; la condamne à payer à la société civile immobilière Le Piazza la somme de 2 500 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf février deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par de la SCP Vincent et Ohl, avocat de la société Le Piazza

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué a débouté la SCI Le Piazza de sa demande tendant à ce que Madame Y... veuve X... soit condamnée à lui payer la somme de 74.868,40 € TTC en principal ;

Aux motifs que le premier juge a condamné Mme Y... veuve X..., sur l'action de la SCI Le Piazza qui n'énonçait elle-même aucun fondement juridique, au motif d'un manquement de la défenderesse à son obligation de délivrance pour avoir vendu des biens immobiliers présentant des zones contaminées aux hydrocarbures, non conformes à l'acte de vente du 22 octobre 2004 qui les mentionnait comme dépollués, la SCI Le Piazza ajoutant dans

ses conclusions d'appel que le vendeur avait pris un « engagement de dépollution » qui s'est révélé inexact ; que, ce disant, la SCI Le Piazza et le premier juge à sa suite ont fait une interprétation inexacte de l'acte de vente et des obligations du vendeur ; qu'en effet selon les termes de l'acte de vente et notamment de la clause invoquée par la SCI Le Piazza au soutien de son action : « Constat de dépollution – Réhabilitation : Les locaux commerciaux édifiés sur les biens vendus ayant été préalablement et successivement loués aux sociétés Socotherm, DSB Poussier, Shell Direct et Bolloré Energie, ont fait l'objet d'une dépollution par la société Lisec France avec siège à 92000 Nanterre, 91 avenue de la Liberté, à la demande de la société Shell Direct. La réhabilitation du site a été effectuée ainsi qu'il résulte d'un courrier de la société Lisec en date du 18 octobre 2004, dont copie a été adressée à l'acquéreur qui le reconnaît. En outre, il est précisé que la société Bolloré Energie a, conformément au décret 77-11-33 du 21 septembre 1977 modifié, fait établir un dossier de cessation d'activité avec indication des mesures de remise en état du site, conformément à la réglementation en vigueur. Le récépissé de la cessation d'activité a été délivré par la préfecture du Haut-Rhin en date du 13 janvier 2004 ; l'acquéreur reconnaît être en possession de l'ensemble du dossier et des pièces relatives à la dépollution du site. Il déclare en avoir pris connaissance préalablement aux présentes et en donne quittance au vendeur. » ; que par cette clause, la SCI Le Piazza était informée d'une réhabilitation du site (dépollution des locaux commerciaux qui se trouvaient sur les biens vendus) par la société Lisec France à la demande de la société Shell Direct, cette réhabilitation étant attestée par un courrier du 18 octobre 2004 de la société Lisec adressé au notaire ayant reçu l'acte de vente et communiqué à la SCI Le Piazza avant la signature de cet acte ; que celle-ci était également informée par la clause susvisée de la délivrance par le préfet du Haut- Rhin d'un récépissé de déclaration de cessation d'activité, daté du 13 janvier 2004, à la demande du dernier locataire du site, la société Bolloré Energie au vu des éléments produits sous la responsabilité de cette dernière ; qu'enfin, il est expressément rappelé par cette clause que la SCI Le Piazza reconnaissait avoir été en possession et avoir pris connaissance avant réalisation de la vente de « l'ensemble du dossier et des pièces relatives à la dépollution du site » ; qu'il résulte de ce qui précède que, contrairement aux affirmations de la SCI Le Piazza, le vendeur n'avait pris aucun engagement personnel de dépollution du site, ni d'engagement quant au résultat des travaux de dépollution réalisés par la société Lisec, mais avait fourni à l'acquéreur tous les éléments relatifs à l'état de ces travaux et des mesures prises pour la réhabilitation du site ;.../...qu'il n'est pas contesté par la SCI Le Piazza qu'elle avait effectivement été en possession avant la vente et avait pris connaissance de l'ensemble des pièces mentionnées dans l'acte de vente, en particulier celles relatives à la dépollution du site, et n'affirme pas que le vendeur lui aurait dissimulé des informations sur ce point ; qu'ainsi elle était nécessairement informée des conclusions du rapport d'intervention de la société Lisec du 3 novembre 2003 auquel se réfère expressément le courrier du 18 octobre 2004 de cette société adressé au notaire et la déclaration de cessation d'activité du 15 décembre 2003 de la société Bolloré Energie, selon lesquelles : « ...les sources de pollution ont été retirées. Nous observons une décroissance des concentrations jusque sur les parements. L'extension de la pollution a donc été bornée. L'arrêt de l'activité du site ainsi que le niveau des seuils résiduels laissent à penser que l'atténuation naturelle achèvera d'éliminer les derniers hydrocarbures présents » ; qu'il ressort de ces conclusions et de l'ensemble du rapport que la société Lisec avait mis un terme aux sources de pollution et à l'extension de celle-ci, laissant néanmoins subsister une pollution résiduelle dont elle estimait qu'elle serait éliminée progressivement et naturellement ; que c'est donc en parfaite connaissance de cause que la SCI Le Piazza a acquis les biens immobiliers en litige pour y édifier un ensemble résidentiel, la demanderesse ne pouvant faire grief au vendeur de la découverte, au cours des travaux de construction, d'une nouvelle poche de contamination résiduelle aux hydrocarbures nécessitant une opération

complémentaire de dépollution, alors que d'une part Mme Y... n'avait pas pris d'engagement sur le résultat effectif des travaux de dépollution réalisés par la société Lisec à la demande de l'exploitant du site, au regard de l'objectif de dépollution fixé, et que, d'autre part, la demanderesse avait connaissance avant de signer l'acte de vente de l'état des travaux de dépollution et de réhabilitation du site qui avaient été exécutés, ainsi que de leurs limites ; que dès lors, à tort le tribunal a retenu un manquement de Wespiser à son obligation de délivrance ; que, par suite, le jugement entrepris sera infirmé et la SCI Le Piazza déboutée de l'ensemble de ses demandes ;

1°/ Alors, d'une part, que caractérise un manquement à l'obligation de délivrance la livraison d'un bien qui ne présente pas les caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente ; qu'en statuant comme elle a fait, bien qu'elle eût constaté la présence dans l'acte de vente de la mention du constat de dépollution et de réhabilitation du site, ce dont il résultait que le bien vendu était présenté comme remis en état conformément à la réglementation en vigueur et dépollué et que les vendeurs étaient tenus de livrer un bien conforme à cette caractéristique, la cour d'appel a violé l'article 1603 du code civil ;

2°/ Alors, d'autre part, qu'en retenant au vu du rapport de la société Lisec que la SCI Le Piazza ne pouvait faire grief au vendeur de la découverte, au cours des travaux de construction, d'une nouvelle poche de contamination résiduelle aux hydrocarbures nécessitant une opération complémentaire de dépollution, pour la raison que cette société avait connaissance avant de signer l'acte de vente de l'état des travaux de dépollution et de réhabilitation du site qui avaient été exécutés, ainsi que de leurs limites bien qu'elle eût elle-même relevé que ce rapport se bornait à faire état de seuils résiduels de pollution dont le niveau permettait de penser qu'ils s'élimineraient naturellement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et a violé les articles 1603 et 1147 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Colmar du 28 octobre 2010