

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **15 septembre 2016**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 936 FS-P+B

Pourvoi n° H 15-21.916

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par la Société d'aménagement et de développement des villes (SADEV 94), société anonyme, et du département du Val-de-Marne, société d'économie mixte, dont le siège est 31 rue Anatole France, 94300 Vincennes,

contre l'arrêt rendu le 21 mai 2015 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant à la société Rancy investissements, venant aux droits de la société Soft ADS immobilier, société anonyme, dont le siège est 770 chemin des Guaupières, 69390 Vernaison,

défenderesse à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 28 juin 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Maunand, M. Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, conseillers référendaires, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne, de la SCP Célice, Blanpain, Soltner et Texidor, avocat de la société Rancy investissements, l'avis de M. Charpenel, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 mai 2015), que la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (la SADEV 94), bénéficiaire d'une délégation du droit de préemption urbain consentie par la commune d'Ivry-sur-Seine, a décidé d'exercer ce droit, à l'occasion d'une déclaration d'intention d'aliéner un terrain faite par la société Soft ADS immobilier ; que le juge de l'expropriation, saisi par la SADEV 94, a fixé le prix à la somme de 3 640 000 euros ; que la SADEV 94 ayant refusé de signer l'acte de vente, en invoquant un manquement du vendeur à l'obligation d'information environnementale, prévue par l'article L. 514-20 du code de l'environnement, la société Soft ADS immobilier l'a assignée en réitération de la vente par voie judiciaire ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SADEV 94 fait grief à l'arrêt de dire qu'elle ne pouvait pas se prévaloir de l'article L. 514-20 du code de l'environnement, dans sa rédaction alors en vigueur, pour refuser de payer le prix tel que fixé par le juge de l'expropriation, et de la condamner à payer à la société Soft ADS immobilier, la somme de 1 140 000 euros au titre du solde du prix et celle de 30 000 euros de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

*1°/ que, 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 ; que cette obligation d'information bénéficie notamment au titulaire du droit de préemption ; qu'en décidant que la société Soft ADS immobilier n'avait « pas l'obligation formelle d'informer le titulaire du droit de préemption, dans ou avec la déclaration d'intention d'aliéner, qu'une IPCE soumise à autorisation avait été antérieurement exploitée sur le terrain, objet de la vente », tout en ayant relevé que la société Soft ADS immobilier n'avait pas informé la SADEV 94 de ce qu'une IPCE avait existé sur le terrain, et*

*tandis que le vendeur est tenu d'informer le titulaire du droit de préemption, lorsqu'il exerce ce droit, de l'exploitation antérieure d'une installation soumise à autorisation, la cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;*

*2°/ que 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 ; que la connaissance personnelle éventuelle de l'acquéreur sur l'existence d'une telle installation ne dispense pas le vendeur de son obligation d'information ; que la cour d'appel a décidé que la SADEV 94 ne pouvait ignorer le fait qu'une IPCE avait existé sur le terrain litigieux par la concession qu'elle détenait de la commune, « de sorte qu'en définitive, le titulaire du droit de préemption en savait davantage que le vendeur sur le degré de pollution du terrain à l'origine de laquelle ni ce dernier ni son locataire ne se trouvait » ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que la prétendue connaissance de l'exploitation antérieure d'une IPCE sur le terrain objet de la préemption par la SADEV 94, pas plus que l'absence de faute du vendeur à l'origine de la pollution de ce terrain, ne dispensait la société venderesse d'informer par écrit l'acquéreur sur ce point, la cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;*

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014, le vendeur n'avait pas l'obligation formelle d'informer le titulaire du droit de préemption, dans la déclaration d'intention d'aliéner, qu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement avait été antérieurement exploitée sur le terrain, objet de la vente, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la SADEV 94 ne pouvait se prévaloir de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que la SADEV 94 fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la société Soft ADS immobilier la somme de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Mais attendu, d'une part, que, le premier moyen étant rejeté, le second moyen, en sa première branche, pris d'une cassation par voie de conséquence, est devenu sans objet ;

Et attendu, d'autre part, qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres branches de ce moyen, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne 94 et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à la société Soft ADS immobilier ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du quinze septembre deux mille seize et signé par lui et Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt ;

**MOYENS ANNEXES au présent arrêt**

**Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne**

**PREMIER MOYEN DE CASSATION**

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait ordonné la réduction du prix de vente et une expertise pour en apprécier le montant, d'AVOIR dit que la SAEM Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val de Marne (SADEV 94), titulaire du droit de préemption, ne pouvait se prévaloir de l'article L. 514-20 du code de l'environnement, dans sa rédaction alors en vigueur, pour refuser de payer le prix tel que fixé par le juge de l'expropriation, d'AVOIR condamné la SADEV 94 à payer à la société Soft ADS Immobilier au titre du solde du prix la somme de 1.140.000 € avec intérêts au taux légal à compter du 6 septembre 2013 et d'AVOIR condamné la SADEV 94 à payer à la société Soft ADS Immobilier la somme de 30.000 € de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « Considérant que, si, aux termes de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dans sa rédaction en vigueur au 28 septembre 2011, date de la déclaration d'intention d'aliéner, le vendeur avait l'obligation d'informer par écrit l'acheteur qu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement avait été exploitée sur le terrain, cependant, ce texte, ni aucun autre à cette date, n'imposait au vendeur d'annexer à la déclaration d'intention d'aliéner les éléments relatifs à la pollution potentielle du bien, de sorte qu'en se fondant sur l'absence de ces éléments, le titulaire du droit de préemption ne peut se prévaloir des droits réservés à l'acheteur par l'alinéa 3 du texte précité ; qu'au cas d'espèce, à la suite de la déclaration d'intention d'aliéner le terrain litigieux au prix de 4 500 000 € faite le 28 septembre 2011 par la société Soft ADS immobilier, qui n'était pas, alors, dans les liens d'un avant-contrat de vente au profit d'un tiers acquéreur, la SADEV 94 a exercé le droit de préemption urbain dont elle était délégataire, offrant le prix de 1 750 000 € ; que la société Soft ADS immobilier ayant maintenu son prix, le 19 novembre 2012, le juge de l'expropriation l'a fixé à la somme de 3 640 000 € ; que, prétendant avoir appris de la société Soft ADS immobilier, le 16 mars 2013 seulement, que le terrain avait accueilli, dès 1953, une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation, la SADEV 94 lui a proposé de trouver un accord amiable sur le prix ; considérant, d'une part, que la société Soft ADS immobilier n'ayant pas l'obligation formelle d'informer le titulaire du droit de préemption, dans ou avec la déclaration d'intention d'aliéner, qu'une ICPE soumise à autorisation avait été

antérieurement exploitée sur le terrain, objet de la vente, la SADEV 94 ne peut faire grief au vendeur de ne pas l'avoir fait ; que, d'autre part, le terrain est inclus dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC), dénommée « Ivry confluences », dont la réalisation avait été concédée par la commune d'Ivry-sur-Seine à la SADEV 94 ; que, préalablement à cette réalisation, diverses études avaient été menées, notamment :

- celle du 29 juin 2009 de la société Galtier expertise environnement à destination de la SADEV 94, relative à l'évaluation des sites et sols pollués et comprenant une approche par cartographie des risques après qu'ait été répertoriées les ICPE historiques et en activité en fonction, notamment, de leur régime de déclaration ou d'autorisation et de l'état potentiel des sols en fonction ou non de remblais éventuellement pollués, cette étude enseignant que la parcelle litigieuse avait accueilli une ICPE et comportait des remblais potentiellement contaminés en métaux lourds d'une épaisseur comprise entre 0,5 et 2 mètres,

- l'étude d'impact « Opération Ivry confluences » de juin 2010 dans laquelle figurait la parcelle litigieuse au nombre de celles ayant accueilli des ICPE, classées sur la base des risques présentés en fonction de l'activité concernée, de sa cessation et de l'ancienneté de celle-ci,

- le rapport de présentation de la révision simplifiée du plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine pour l'opération « Ivry confluences » d'octobre 2010 qui permettait de constater la présence d'ICPE sur la parcelle litigieuse ainsi que des remblais pollués ; qu'il s'en déduit que, bien que le vendeur ne l'ait pas informée de ce qu'une ICPE avait existé sur le terrain, la SADEV 94 ne pouvait l'ignorer en raison des études précitées dont elle avait connaissance par la concession qu'elle détenait de la commune, de sorte qu'en définitive, le titulaire du droit de préemption en savait davantage que le vendeur sur le degré de pollution du terrain à l'origine de laquelle ni ce dernier ni son locataire ne se trouvaient ; qu'en conséquence, la SADEV 94 ne pouvait se prévaloir de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement pour refuser de payer le prix tel que fixé par le juge de l'expropriation et réclamer sa diminution ; considérant que le jugement entrepris doit être infirmé en ce qu'il a ordonné la réduction du prix de vente et qu'il convient de faire droit à la demande de la société Soft ADS immobilier en paiement par la SADEV 94 de la somme de 1 140 000 € au titre du solde du prix, avec intérêts au taux légal à compter du 6 septembre 2013, date de l'assignation en perfection de la vente valant mise en demeure de payer le prix ; considérant, sur la demande de dommages-intérêts de la société Soft ADS immobilier, que la SADEV 94, dont il vient d'être dit qu'elle avait connaissance de ce qu'une ICPE avait été exploitée dans le passé sur le terrain dont l'état de pollution avait été apprécié par les études précitées, a délibérément choisi de ne pas en faire état lors de la procédure en fixation du prix devant le juge de l'expropriation ; que, dans ces conditions, le refus

de payer le prix judiciairement fixé en invoquant malicieusement un défaut d'information formelle, est constitutif d'une faute de la part de la SADEV 94 ; que cette faute a causé un préjudice au vendeur qui a libéré les lieux sans percevoir le prix et qui a été contraint de subir les aléas et tracasseries d'un nouveau procès ; que la Cour dispose d'éléments suffisants pour évaluer le préjudice de la société Soft ADS immobilier à la somme de 30 000 € » (arrêt, p. 3 et 4) ;

ALORS en premier lieu QUE, 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 ; que cette obligation d'information bénéficie notamment au titulaire du droit de préemption ; qu'en décidant que la société Soft ADS Immobilier n'avait « pas l'obligation formelle d'informer le titulaire du droit de préemption, dans ou avec la déclaration d'intention d'aliéner, qu'une IPCE soumise à autorisation avait été antérieurement exploitée sur le terrain, objet de la vente » (arrêt, p. 3 § 7), tout en ayant relevé que la société Soft ADS Immobilier n'avait pas informé la SADEV 94 de ce qu'une IPCE avait existé sur le terrain (arrêt, p. 4 § 4), et tandis que le vendeur est tenu d'informer le titulaire du droit de préemption, lorsqu'il exerce ce droit, de l'exploitation antérieure d'une installation soumise à autorisation, la cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;

ALORS en second lieu QUE 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 ; que la connaissance personnelle éventuelle de l'acquéreur sur l'existence d'une telle installation ne dispense pas le vendeur de son obligation d'information ; que la cour d'appel a décidé que la SADEV 94 ne pouvait ignorer le fait qu'une IPCE avait existé sur le terrain litigieux par la concession qu'elle détenait de la commune, « de sorte qu'en définitive, le titulaire du droit de préemption en savait davantage que le vendeur sur le degré de pollution du terrain à l'origine de laquelle ni ce dernier ni son locataire ne se trouvaient » (arrêt, p. 4 § 4) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que la prétendue connaissance de l'exploitation antérieure d'une IPCE sur le terrain objet de la préemption par la SADEV 94, pas plus que l'absence de faute du vendeur à l'origine de la pollution de ce terrain, ne dispensait la société vendeuse d'informer par écrit l'acquéreur sur ce point, la cour d'appel a violé l'article L. 514-20 du code de l'environnement.

## **SECOND MOYEN DE CASSATION**

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SADEV 94 à payer à la société Soft ADS Immobilier la somme de 30.000 € de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « considérant, sur la demande de dommages-intérêts de la société Soft ADS immobilier, que la SADEV 94, dont il vient d'être dit qu'elle avait connaissance de ce qu'une ICPE avait été exploitée dans le passé sur le terrain dont l'état de pollution avait été apprécié par les études précitées, a délibérément choisi de ne pas en faire état lors de la procédure en fixation du prix devant le juge de l'expropriation ; que, dans ces conditions, le refus de payer le prix judiciairement fixé en invoquant malicieusement un défaut d'information formelle, est constitutif d'une faute de la part de la SADEV 94 ; que cette faute a causé un préjudice au vendeur qui a libéré les lieux sans percevoir le prix et qui a été contraint de subir les aléas et tracasseries d'un nouveau procès ; que la Cour dispose d'éléments suffisants pour évaluer le préjudice de la société Soft ADS immobilier à la somme de 30 000 €» (arrêt, p. 4) ;

ALORS en premier lieu QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen, d'où il résultera que la société Soft ADS Immobilier a manqué à son obligation légale d'information envers la SADEV 94, entraînera par voie de conséquence la cassation du chef de dispositif condamnant la SADEV 94 à payer à la société Soft ADS Immobilier des dommages-intérêts pour avoir refusé de payer « le prix judiciairement fixé en invoquant malicieusement un défaut d'information formelle » (arrêt, p. 4 § 7), en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

ALORS en deuxième lieu, et subsidiairement, QUE le juge doit réparer le préjudice dans son intégralité, sans qu'il en résulte ni perte ni profit pour la victime ; que le préjudice né du retard dans le paiement d'une somme d'argent ne peut être indemnisé que par l'octroi de l'intérêt légal de retard, à moins de la preuve d'un préjudice distinct, causé par la mauvaise foi du débiteur ; qu'en l'espèce, la SADEV 94 faisait valoir qu'elle avait consigné les fonds après avoir été alertée la veille de la signature par une possible pollution du terrain objet de la vente, et avait tenté, sans succès, de trouver une issue amiable avec la société Soft ADS Immobilier, laquelle avait manqué à son obligation légale d'information sur ce point (concl., p. 14) ; que la cour d'appel a décidé que la SADEV 94 avait commis une faute pour avoir refusé de payer « le prix judiciairement fixé en invoquant malicieusement un défaut d'information formelle », avant d'énoncer que « cette faute a causé un préjudice au vendeur qui a libéré les lieux sans percevoir le prix » (arrêt, p. 4 § 7) ; qu'en se prononçant ainsi, en indemnisant le préjudice né du retard dans le paiement du prix de vente, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la société Soft ADS Immobilier avait subi un préjudice distinct du simple retard, et sans caractériser en quoi l'invocation d'un manquement à une obligation légale d'information pouvait s'analyser, de la part de la

SADEV 94, comme un comportement de mauvaise foi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1153 du code civil et du principe de la réparation intégrale ;

ALORS en troisième lieu, et subsidiairement, QUE le juge ne peut méconnaître l'objet du litige ; qu'en l'espèce, la société Soft ADS Immobilier sollicitait l'octroi d'une somme de 36.400 € à titre de dommages-intérêts, « cette somme correspondant à 1% du prix qui devait lui être versé, générateur de revenu, et aux surcoûts occasionnés par le retard de régularisation de la vente » (concl. adv., p. 23 § 1) ; qu'elle se bornait ainsi à solliciter l'octroi d'une indemnisation au titre du retard dans la perception du prix de vente ; qu'en octroyant à la société Soft ADS Immobilier la somme de 30.000 € en tenant compte, notamment, d'un préjudice lié au fait d'avoir été « contraint[e] de subir les aléas et tracasseries d'un nouveau procès » (arrêt, p. 4 § 7), tandis que la société Soft ADS Immobilier n'invoquait aucun préjudice au titre des « aléas et tracasseries d'un nouveau procès », la cour d'appel a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.