

Le : 19/02/2013

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 janvier 2013

N° de pourvoi: 11-27792

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Mas (conseiller doyen faisant fonction de président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boullez, SCP Bouloche, SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 septembre 2011), que, par acte reçu le 11 février 1994 par M. X..., notaire, la société d'habitations à loyer modéré La Sablière (société La Sablière) a acquis de la société Spitz, qui l'avait acquise le même jour de la société Sofifo Industrie, une propriété à usage industriel, 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-A..., 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. Y... et Z..., 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 TBPT par la société La Sablière, étaient découverts plusieurs réservoirs d'hydrocarbures qui, enterrés et non dégazés, ont entraîné une pollution localisée ; qu'après expertise, la société La Sablière a assigné la société Spitz, la société civile professionnelle X... , notaire, rédacteur de l'acte de vente, venant aux droits de la société civile professionnelle H... & X..., MM. Y... et Z..., maîtres d'oeuvre, M. Antoine I..., Mme Claudette I..., M. Jean-Pierre A... et M. Jean-Louis A..., administrateurs de la société Sofifo Industrie en indemnisation de ses préjudices ; que des appels en garantie ont été formés ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal de MM. Y... et Z..., ci-après annexé :

Attendu que le grief fait à l'arrêt de rejeter le recours en garantie formé par MM. Y... et Z... contre le notaire dénonce une omission de statuer qui, pouvant être réparée par la

procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident de la société La Sablière, ci-après annexé :

Attendu que la société la Sablière n'ayant pas soutenu qu'elle avait été privée par la faute du notaire de toute chance de contracter à des conditions différentes, soit à un moindre prix, en faisant supporter à la société Spitz le coût de la remise en état des lieux, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal de MM. Y... et Z..., ci-après annexé :

Attendu que le grief fait à l'arrêt de rejeter le recours en garantie formé par MM. Y... et Z... contre M. A... dénonce une omission de statuer qui, pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi incident de la société La Sablière :

Attendu que la société La Sablière fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes formées contre M. A... alors, selon le moyen, que le dirigeant qui commet intentionnellement une faute constitutive d'une infraction pénale, séparable comme telle de ses fonctions sociales, engage sa responsabilité civile à l'égard des tiers à qui cette faute a porté préjudice ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé, que M. A... avait commis une contravention de cinquième classe en ce qu'il avait omis de déclarer la cessation d'activité de la fonderie exploitée par la société Sofifo industries dont il fut le directeur général et l'administrateur jusqu'à sa démission, le 18 décembre 1993 ; qu'en retenant, pour exonérer M. A... de toute responsabilité, qu'il n'est pas responsable des fautes commises par la personne morale et qu'il n'avait pas participé aux pourparlers afférents à la conclusion de la vente, quand la seule méconnaissance par M. A... d'une prescription légale ou réglementaire pénalement sanctionnée constituait une faute détachable, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'exploitant n'avait, en l'état de la réglementation, qu'une simple obligation d'information de l'administration lorsqu'il cessait son activité et que l'omission de cette déclaration n'était passible que de l'amende prévue pour les contraventions de cinquième classe, la cour d'appel a pu en déduire que M. A... n'avait commis aucune faute intentionnelle et d'une particulière gravité, incompatible avec l'exercice normal de ses fonctions sociales ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi incident de la société La Sablière, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'opération immobilière avait été interrompue à la suite de la découverte d'une pollution due à des hydrocarbures affectant les sols et qu'une nouvelle demande de permis de construire avait révélé qu'une partie du terrain se trouvait dans une zone inondable de sorte que la société la Sablière avait revendu la partie inondable du terrain à la commune et, après dépollution, fait édifier, sur le reste du terrain, des pavillons d'habitation, la cour d'appel a retenu que le programme de constructions initialement conçu avait 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 était dépourvu de lien direct avec les vices affectant le terrain et les fautes commises par les architectes ;

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

Sur le quatrième moyen du pourvoi incident de la société La Sablière, ci-après annexé :

Attendu que la société La Sablière n'ayant pas soutenu en appel que le fait que le classement du terrain en zone inondable et le refus de délivrance d'un nouveau permis de construire n'était pas imputable au maître de l'ouvrage mais au fait du prince qui était insurmontable et imprévisible au jour de la conclusion du contrat, le moyen est nouveau, mélangé de fait et droit, et partant irrecevable ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal de MM. Y... et Z... :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour condamner MM. B... et Z..., in solidum avec la société Spitz, à payer à la société La Sablière la somme de 1 618 410, 65 euros, l'arrêt retient que le maître d'oeuvre, chargé d'une mission complète, tenu à un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage doit vérifier tous les éléments du sol et du sous-sol et leur compatibilité avec les constructions envisagées, que MM. Y... et Z... n'avaient 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 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 dépôt des demandes de permis de démolir et de construire, 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, et qu'en s'abstenant d'agir ainsi alors qu'ils connaissaient la nature industrielle du site, ils avaient commis une faute dont ils devaient répondre ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'appartient pas à l'architecte chargé d'une mission relative

à l'obtention des permis de démolir et de construire de réaliser des travaux de reconnaissance des sols pour effectuer un diagnostic de la pollution éventuelle ni d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le risque d'acquérir le bien sans procéder à de telles investigations, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne MM. Y... et Z..., in solidum avec la société Spitz, à payer à la société La Sablière la somme de 1 618 410, 65 euros, l'arrêt rendu le 20 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne la société HLM ICF La Sablière aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société HLM ICF La Sablière à payer à MM. Y... et Z... la somme de 2 500 euros ; rejette les autres 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 trente janvier deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bouloche, avocat aux Conseils, pour MM. Y... et Z... (demandeurs au pourvoi principal).

Le premier moyen de cassation fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné MM. Y... et Z..., in solidum avec la société SPITZ, à payer à la société LA SABLIERE la somme de 1. 618. 410, 65 €, augmentée des intérêts au taux légal à compter du jugement ;

Aux motifs que " en vertu du marché d'ingénierie et d'architecture-maîtrise d'oeuvre en date du 4 mars 1994, la SCP Y... & Z... 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. Z... et Y... 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 n° 6 dressé le 30 juillet 1997 par MM. Z... et Y... que « Monsieur C..., 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... ; 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. Z... et Y... 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 " (arrêt p. 8) ;

Et aux motifs, à les supposer adoptés, qu'" en s'abstenant, à l'occasion des demandes de permis de démolir et de construire, de rechercher auprès de la commune et des services préfectoraux si le terrain était une installation classée, élément déterminant pour apprécier si le dernier exploitant avait procédé aux formalités obligatoires accompagnant toute cession d'activité, MM. Y... et Z... ont bien manqué à leur devoir de conseil qui aurait dû les conduire, connaissance prise de la situation, à attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les risques d'acquérir sans investigations préalables sur la viabilité du terrain.

Attendu que leur responsabilité se trouve engagée au même titre que celle du notaire rédacteur de l'acte de vente, et ils ne sauraient s'en exonérer au motifs que La Sablière, maître d'ouvrage, leur a confié une mission limitée et aurait dû attirer leur attention sur l'existence d'un ancien établissement classé, la compétence ou la connaissance personnelle du client ne pouvant justifier le cas échéant que le partage de responsabilité, en l'espèce effectivement retenu " (jugement p. 10 et 11) ;

Alors, d'une part, que la responsabilité de droit commun de l'architecte est subordonnée à la preuve d'une faute de sa part ; qu'il n'appartient pas à un architecte chargé d'une mission de permis de démolir et de construire de réaliser des travaux de reconnaissance des sols pour effectuer un diagnostic de pollution éventuelle ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que les architectes 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 ; qu'en statuant ainsi, la

cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

Alors, d'autre part, que dans leurs conclusions d'appel, les architectes ont fait valoir que le maître d'ouvrage ne leur avait pas indiqué qu'il s'agissait d'un établissement classé, et qu'aucun indice d'une pollution du terrain n'avait été identifié et communiqué avant leur intervention ; que la cour d'appel leur a également reproché de n'avoir pas attiré l'attention du maître d'ouvrage sur le risque pris à acquérir le bien sans procéder à des investigations sur la présence de restes d'installations ou d'équipements dissimulés ; qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen soutenant que les architectes n'étaient pas informés de la présence antérieure d'un établissement classé, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors, en troisième lieu, que l'obligation de conseil ne s'applique pas aux faits pouvant être connus par le maître d'ouvrage ; que le fait que le maître d'ouvrage n'ait pas eu connaissance des désordres affectant les terrains acquis ne permet pas d'établir son absence de faute s'il est notoirement compétent dans le domaine de la construction et pouvait connaître ces désordres ; que dans leurs conclusions d'appel, les architectes ont soutenu que le maître d'ouvrage était notoirement compétent, qu'il n'en était pas à sa première opération de construction et bénéficiait d'une ingénierie intégrée de haut niveau ; que le tribunal avait d'ailleurs retenu que la société LA SABLIERE était un acquéreur professionnel dont l'objet social la conduisait à exercer la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitation d'anciens sites industriels, et qu'elle ne pouvait ignorer l'ancienne vocation industrielle du site ; que pour écarter toute responsabilité du maître d'ouvrage, et retenir l'entière responsabilité des architectes, la cour d'appel s'est bornée à relever que la société LA SABLIERE n'avait pas connaissance des désordres affectant les terrains acquis ; qu'en statuant par ce motif inopérant, la cour a violé l'article 1147 du Code civil ;

Alors en outre que l'architecte n'engage sa responsabilité que s'il existe un lien de causalité entre le manquement qui lui est reproché et le préjudice dont la réparation est sollicitée ; que la cour d'appel a retenu que les architectes avaient commis une faute en s'abstenant, d'une part, d'effectuer une reconnaissance du terrain acquis par la société LA SABLIERE et, d'autre part, d'attirer son attention sur le risque qu'elle prenait en l'acquérant sans procéder à des investigations sur la présence de restes d'installations ou d'équipements dissimulés, et les a condamnés à réparer le préjudice constitué par les conséquences financières pour la société LA SABLIERE de la découverte d'une pollution des sols ; qu'en statuant ainsi, sans caractériser le lien de causalité entre les manquements retenus et les différents préjudices mis à leur charge, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil.

Le deuxième moyen de cassation, subsidiaire, fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir rejeté le recours en garantie formé par MM. Y... et Z... contre la SCP X..., J... et K..., notaire ;

Aux motifs 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. X..., membre de la S. C. P.

Philippe H... & Georges X..., 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. X... 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 réglementaires 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. X..., J... & K..., 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 n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement en sa version en vigueur entre le 23 avril 1987 et le 12 juin 1994, applicable aux faits de la cause, ces informations et conseils, 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'infirmer le jugement sur ce point et de débouter la société La Sablière de toutes les demandes qu'elle forme contre la S. C. P. X..., J... & Bram " (arrêt p. 7 et 8) ;

Alors que tout manquement du notaire à son devoir de conseil l'oblige à réparer les dommages en résultant pour les victimes ; qu'en retenant, pour exclure l'existence d'un lien de causalité entre le préjudice subi par la société LA SABLIERE et le manquement du notaire à son devoir de conseil, qu'il est établi qu'elle aurait consenti à la vente du terrain si elle avait été informée de l'exploitation d'une installation classée sur le site et de l'absence de toute déclaration de cessation d'activité par le dernier exploitant, au lieu de rechercher, comme elle y était invitée, si la société LA SABLIERE n'avait pas été privée de toute chance de contracter à des conditions différentes, soit à un moindre prix, en faisant

supporter à la société SPITZ le coût de la remise en état des lieux, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

Le troisième moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir rejeté le recours en garantie formée contre M. A... par MM. Y... et Z... ;

Aux motifs 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 de ses fonctions ; qu'il en est ainsi lorsqu'il commet intentionnellement une faute d'une particulière gravité, incompatible avec l'exercice 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. A..., président-directeur général des " Fonderies A... ", 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 n° 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 n° 77-1133 du 21 septembre 1977 " ;

Considérant qu'il est constant que M. Antoine I..., Mme Claudette I... et M. Jean-Pierre A... 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 D..., liquidateur, ait exercé sa mission jusqu'au septembre 1997 ; que M. A... 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 I... ; qu'ensuite, M. A... 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 cessation 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 n° 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. A... 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 misent 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. A..., administrateur et directeur général, n'a commis aucune faute séparable de 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 sociale ;

Que, de plus, M. A... 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 I..., 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 E..., ancien directeur financier de la société Sofifo Industries, fait apparaître que les pourparlers menés pour parvenir à la vente étaient conduits par M. I... et que M. A... 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. A... 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. A... doit être déchargé de toute responsabilité à l'égard de la société La Sablière " (Arrêt p. 6 et 7) ;

Alors que le dirigeant qui commet intentionnellement une faute constitutive d'une infraction pénale, séparable comme telle de ses fonctions sociales, engage sa responsabilité civile à l'égard des tiers à qui cette faute a porté préjudice ; qu'il résulte des constatations auxquelles la Cour d'appel a procédé que M. A... avait commis une contravention de cinquième classe en ce qu'il avait omis de déclarer la cessation d'activité de la fonderie exploitée par la société SOFIFO INDUSTRIES dont il fut le directeur général et l'administrateur jusqu'à sa démission, le 18 décembre 1993 ; qu'en retenant, pour exonérer M. A... de toute responsabilité, qu'il n'est pas responsable des fautes commises par la personne morale et qu'il n'avait pas participé aux pourparlers afférents à la conclusion de la vente, quand la seule méconnaissance par M. A... d'une prescription légale ou réglementaire pénalement sanctionnée constituait une faute détachable, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

Moyens produits par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société HLM ICF La Sablière (demanderesse au pourvoi incident).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté l'action en responsabilité que la société d'HLM LA SABLIERE devenue la société d'HLM ICF LA SABLIERE avait formée à l'encontre de la SCP X..., J... et K..., notaires ;

AUX MOTIFS 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 ; qu'il ressort de l'acte reçu par M. X..., membre de la SCP Philippe H... & Georges X..., le 11 février 1994 que la société SPITZ a vendu à la société d'HLM LA SABLIERE (« une propriété à usage industriel..., comprenant divers bâtiments industriels destinés à être démolis ») ; que la rubrique ' ' ORIGINE DE PROPRIÉTÉ' énonce les différentes personnes morales qui ont été successivement propriétaires de l'immeuble où se trouve le site industriel ; qu'il appartenait à M. X... 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 ; que si la SCP X..., J... & K..., 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 n° 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 information 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 SABLIERE 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 SABLIERE ;

ALORS QUE tout manquement du notaire à son devoir de conseil l'oblige à réparer les dommages en résultant pour ses clients qui, par la faute de cet officier public, n'ont pu prendre la décision que la protection de leurs intérêts leur aurait dictée s'ils avaient été correctement informés ; qu'en retenant, pour exclure l'existence d'un lien de causalité entre le préjudice subi par la société LA SABLIERE et le manquement du notaire à son devoir de conseil, qu'il est établi qu'elle aurait consenti à la vente du terrain si elle avait été informée de l'exploitation d'une installation classée sur le site et de l'absence de toute déclaration de cessation d'activité par le dernier exploitant, au lieu de rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 20, 4e alinéa), si la société LA SABLIERE n'avait pas été privée de toute chance de contracter à des conditions différentes, soit à un prix moindre, en faisant supporter à la société SPITZ le coût de la remise en état des lieux, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté l'action en responsabilité que la société d'HLM LA SABLIERE devenue la société d'HLM ICF LA SABLIERE avait formée à l'encontre de M. A... ;

AUX MOTIFS 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 ; qu'en l'espèce, par lettre du 17 août 1995, le préfet de l'Oise a fait connaître à M. A..., président-directeur général des « FONDERIES A... », que son attention a été attirée sur la cessation d'activité desdites fonderies « dont les installations ont été réglementées par un récépissé de déclaration du 4 décembre 1985 au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement » ; qu'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 n° 77-1133 du 21 septembre 1977 » ; qu'il est constant que M. Antoine I..., Mme Claudette I... et M. Jean-Pierre A... 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 D..., liquidateur, ait exercé sa mission jusqu'au 9 septembre 1997 ; que M. A... 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 I... ; qu'ensuite, M. A... 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 ; qu'en vertu de l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 modifié pris pour l'application de la loi n° 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 5e 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 ; que M. A... 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 ; 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. A..., 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. A... n'est pas responsable de la faute imputable à la personne morale ; 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 I..., 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 E..., ancien directeur financier de la société SOFIFO INDUSTRIES, fait apparaître que les pourparlers menés pour parvenir à la vente étaient conduits par M. I... et que M. A..., 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. A... 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. A... doit être déchargé de toute responsabilité à l'égard de la société LA SABLIÈRE ;

ALORS QUE le dirigeant qui commet intentionnellement une faute constitutive d'une infraction pénale, séparable comme telle de ses fonctions sociales, engage sa responsabilité civile à l'égard des tiers à qui cette faute a porté préjudice ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé, que M. A... avait commis une contravention de cinquième classe en ce qu'il avait omis de déclarer la cessation d'activité de la fonderie exploitée par la société SOFIFO INDUSTRIES dont il fut le directeur général et l'administrateur jusqu'à sa démission, le 18 décembre 1993 ; qu'en retenant, pour exonérer M. A... de toute responsabilité, qu'il est pas responsable des fautes commises par la personne morale et qu'il n'avait pas participé aux pourparlers afférant à la conclusion de la vente, quand la seule méconnaissance par M. A... d'une prescription légale ou réglementaire pénalement sanctionnée constituait une faute détachable, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné MM. Y... et Z... ainsi que la société SPITZ in solidum à payer à la société LA SABLIÈRE, la somme de 1. 618. 410, 65 € augmentée des intérêts légaux à compter du jugement entrepris et D'AVOIR débouté la société LA SABLIÈRE de ses plus amples demandes indemnitaires ;

AUX MOTIFS 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. Z... et Y... ; 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, qu'à ce titre, les premiers juges se sont exactement fondés sur le rapport d'expertise dressé le 1er août 2006 par M. F... qui, avec l'aide de M. G..., 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 ; que, sur les préjudices liés à l'arrêt et ensuite, à l'abandon du chantier et à la perte du marché de construction, 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. Z... et Y... ; qu'en réparation du préjudice né des dépenses consécutives à l'arrêt du chantier de la première tranche de travaux, dû à la pollution, il convient d'allouer à la société LA SABLIERE, au vu du rapport d'expertise, une somme de 296. 843, 55 euros, toutes taxes comprises ; que, sur le préjudice lié à la perte sur le foncier, la société LA SABLIERE calcule l'indemnisation de ce chef de préjudice sur la base d'un programme initial de 169 logements ; que toutefois, comme le souligne M. G..., 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 ; 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 peine 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 ; qu'au total, le préjudice subi par la société LA SABLIERE s'élève à la somme de 1. 618. 410, 65 euros et que la société Spitz et MM. Z... et Y... 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 ;

ALORS QUE le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la dépollution du terrain avait contraint la société LA SABLIERE à surseoir à l'exécution du premier permis de construire qui, en raison des délais de décontamination des sols, a été atteint par la péremption et qu'il lui fut ensuite opposé par l'autorité administrative à l'occasion de l'instruction de la seconde demande de permis de construire que les contraintes d'urbanisme avaient changé depuis l'attribution du premier et que le classement en zone inconstructible d'une partie du terrain lui imposait désormais de modifier les termes de son projet ; qu'en retenant, pour liquider le préjudice de la société LA SABLIERE à la somme de 1. 618. 410, 65 € seulement et la débouter de ses plus amples demandes, que l'échec du projet trouvait pour partie sa cause dans le classement partiel du terrain en zone inondable qui avait été découvert à l'occasion de l'instruction d'une nouvelle demande de permis de construire consécutive à la péremption du premier, quand l'autorité administrative n'aurait pas pu opposer une telle circonstance à la société LA SABLIERE qui aurait pu poursuivre l'exécution de son projet initial dans les termes du permis d'origine si l'exécution n'en avait pas été empêché par la pollution du terrain qui a emporté la

péremption du permis d'origine, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il résulte que le classement du terrain en zone inondable ne constituait pas un antécédent nécessaire du dommage qui justifierait d'en réduire la réparation ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1147 du Code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société LA SABLIÈRE à payer à MM. Z... et Y... des dommages et intérêts d'un montant de 25 000 € ;

AUX MOTIFS 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 la 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. Z... et Y... 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. Y... et Z... 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 ;

ALORS QUE le fait du prince constitue un cas de force majeure dès lors qu'il présente un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et qu'il est irrésistible lors de son exécution ; qu'en tenant la société LA SABLIÈRE pour responsable de l'interruption des travaux en conséquence du classement du terrain en zone inondable et du refus de délivrance d'un nouveau permis de construire quand la survenance d'un tel événement n'était pas imputable au maître de l'ouvrage mais au fait du prince qui était insurmontable et imprévisible au jour de la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1148 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 20 septembre 2011

Textes appliqués :

· Cour d'appel de Paris, 20 septembre 2011, 10/03144