

tre préférable, puisqu'elle reviendrait à ne pas modifier la solution antérieure, et que précisément la réforme ne porte guère sur ce domaine.

En tout cas il aurait été éminemment souhaitable que le législateur donne lui-même la réponse et que cette réforme ne creuse pas elle-même un trou dans la législation, faisant du même coup apparaître une incertitude—qui auparavant n'existait pas—sur une question somme toute importante. Qu'on ne soulève pas, en effet, le peu d'intérêt de la matière mobilière (*res mobilis, res vilis...*) ! Il suffit d'indiquer que parmi les meubles susceptibles d'être possédés de mauvaise foi peuvent se trouver des œuvres d'art, éventuellement de très grande valeur, volées à leurs véritables propriétaires... À partir de quel moment les voleurs ou receleurs en deviennent-ils propriétaires ? Voici une question que le législateur aurait tout de même pu prendre le soin de ne pas oublier. Sans doute fallait-il aller vite au Parlement pour déguerpir du temps à l'ordre du jour. Ceci n'est pas de saine méthode.

Laurent LEVENEUR

Mots-Clés : Prescription - Réforme

Textes : C. civ., art. 2219 à 2279 ; C. com., art. L. 110-4 ; L. n° 2008-561, 17 juin 2008

JurisClasseur : Contrats-Distribution, Fasc. 175

VENTE

196 Installations classées : limite à l'obligation d'information pesant sur le vendeur d'un terrain

L'alinéa 1^{er} de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, qui dispose que lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, ne s'applique pas à la vente d'un terrain sur lequel l'exploitation d'une installation classée est en cours.

Cass. 3^e civ., 9 avr. 2008, n° 07-10.795, FS-P+B+I, SCI Coignières Logistic c/ Sté Géodis Logistic IDF et autres : JurisData n° 2008-043519 ; JCP G 2008, II, 10096, note F-G. Trébulle

Attendu, selon l'arrêt attaqué (*CA Paris, 8 nov. 2006*), que par acte de vente établi le 20 décembre 2000 par M. X., notaire associé de la SCP Z. et X., les sociétés Fructicom, Natexis bail et Unibail ont vendu à la société civile immobilière Coignières Logistic (la SCI) une propriété bâtie à usage industriel d'entrepôt loué à la société CFM, filiale du groupe Géodis Logistics, en vertu d'un bail commercial en date du 7 mai 1999 ; que la CFM, ayant fait l'objet le 11 décembre 2000 d'un procès-verbal d'infraction pour défaut d'autorisation d'exploitation d'une installation classée, a donné congé par acte du 14 juin 2001 pour le 14 mai 2002, terme de la première période triennale du bail ; que la SCI a assigné les venderesses, la société Géodis Logistics et le notaire en réparation de son préjudice, comprenant le coût des travaux de mise en conformité de l'entrepôt et divers préjudices financiers ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande contre les sociétés Fructicom, Natexis Bail et Unibail, alors, selon le moyen, que l'article L. 514-20 du code de l'environnement prévoit que « lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'informer par écrit l'acheteur » ; que ce texte ne distingue pas selon que l'exploitation de l'installation se poursuit ou a cessé ; qu'en énonçant que ce texte ne s'appliquait qu'aux terrains sur lesquels a été mais n'est plus exploitée une installation classée, pour débouter la SCI de ses demandes de ce chef, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Mais attendu que l'alinéa 1 de l'article L. 514-20 du code de l'environnement, qui dispose que lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, ne s'applique pas à la vente d'un terrain sur lequel l'exploitation d'une installation classée est en

cours ; qu'ayant constaté que les sociétés Natexis bail, Fructicom et Unibail avaient cédé une propriété bâtie, exploitée à la date de cette vente dans des conditions relevant du régime de l'autorisation, la cour d'appel en a déduit à bon droit que l'alinéa 1 de cet article n'était pas applicable ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande contre les sociétés venderesses, alors, selon le moyen :

1° / qu'ayant relevé que le bail mettait à la charge du preneur l'obligation de se conformer à la législation quelle qu'elle soit afférente à son activité, la cour d'appel, qui a constaté que la société CFM était en infraction au regard de la législation applicable à l'activité qu'elle exerçait dans les lieux, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en retenant que sa responsabilité contractuelle n'était pas engagée ; qu'elle a ce faisant violé l'article 1147 du Code civil ;

2° / que le bail prévoyait que « le preneur déclare faire son affaire personnelle de l'ensemble des autorisations de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou viendraient à être nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux objet des présentes ; le preneur s'oblige à se conformer à l'ensemble des dispositions légales, réglementaires et administratives et à toutes modifications futures les concernant pouvant intéresser les locaux, objet des présentes, à exécuter toutes les obligations pouvant en résulter, le tout à ses frais et à ses risques et périls, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet et encore « le preneur s'engage à effectuer s'il y a lieu tous travaux d'aménagement nécessaires devant lui permettre l'utilisation des lieux loués » ; qu'en retenant que ces dispositions contractuelles ne s'appliquaient pas à la réglementation au titre des installations classées et aux travaux nécessaires à l'obtention de l'autorisation préfectorale rendue nécessaire par l'exploitation des lieux par la société CFM, la cour d'appel, qui a opéré une distinction que le bail ne prévoyait pas, a dénaturé le contrat, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

3° / qu'en retenant, pour écarter la responsabilité de la société CFM, qu'elle avait quitté les lieux quand l'infraction avait été constatée de sorte que la SCI Coignières Logistics n'avait pas été inquiétée par l'administration, sans rechercher si, dans ses rapports avec sa bailleuse, la société CFM, qui n'avait pas exécuté les travaux de mise en conformité qui contractuellement lui incombaient, n'avait pas méconnu ses obligations contractuelles, causant ainsi un préjudice à la société Coignières Logistic qui avait dû effectuer les travaux à ses frais et avait subi diverses pertes financières consécutives, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine, exclusive de dénaturation, des termes du contrat que leur ambiguïté rendait nécessaire, que les stipulations relatives à la destination des locaux et aux travaux d'aménagement à la charge du preneur n'avaient pas pour finalité d'imposer à la société CFM l'exécution de travaux nécessaires à l'obtention de l'autorisation préfectorale permettant le stockage, dans l'entrepôt loué, de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes, mais de mettre le bailleur à l'abri de toutes poursuites trouvant leur cause dans l'exploitation faite par le preneur des lieux loués, la cour d'appel, qui a relevé que la SCI n'avait à aucun moment été inquiétée ou recherchée par la préfecture des Yvelines à raison des conditions d'exploitation de l'entrepôt par sa locataire non conformes à la réglementation des installations classées, et qu'elle avait de son propre chef décidé de se substituer à la société CFM après que cette dernière ait donné congé en déposant le 16 août 2001 un dossier de demande d'autorisation à la préfecture des Yvelines, a pu en déduire, sans être tenue d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que la responsabilité contractuelle de la société CFM n'était pas engagée ;

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

Sur le quatrième moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande contre le notaire, alors, selon le moyen :

1° / que le notaire est tenu d'un devoir d'information qui lui impose d'expliquer à ses clients la portée des engagements qu'ils souscrivent ; que pour écarter la responsabilité du notaire, la cour d'appel a relevé qu'il avait interrogé la préfecture sur le statut de l'entrepôt et que la SCI Coignières Logistics voulait régulariser la vente avant le 22 décembre 2000, tandis que la réponse de la préfecture n'était pas encore parvenue à cette date ; qu'en ne recherchant pas si le notaire

ne devait pas indiquer clairement à la SCI Coignièrès Logistics les conséquences qui seraient celles de l'application éventuelle de la réglementation sur les installations classées et la mettre en garde contre le risque qu'il y avait à acquérir l'immeuble sans attendre que la préfecture ait fait connaître sa décision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2° / qu'en ne recherchant pas si en annexant à l'acte de vente la lettre de la société Fructicom du 26 juillet 2000 affirmant que l'exploitation ne relevait pas des installations classées et le courrier du 11 décembre 2000 de M. Y., notaire des vendeurs, affirmant que « l'immeuble vendu n'est pas soumis à la réglementation des installations classées », le notaire n'avait pas induit la SCI Coignièrès Logistics en erreur quant à l'application de ce statut, ou à tout le moins ne l'avait pas amenée à relâcher sa vigilance sur ce point, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que le notaire avait donné l'information utile concernant la nécessité de l'attestation de la préfecture sur les sites classés et en avait présenté deux fois la demande, et que dans la déclaration insérée à l'acte le vendeur indiquait qu'à sa connaissance l'immeuble vendu n'était pas soumis à la réglementation des installations classées, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui a retenu que c'était à la demande expresse de la SCI qui, bien qu'informée et parfaitement consciente de ce que le problème de l'autorisation préfectorale restait en suspens, voulait absolument régulariser la vente avant le 22 décembre 2000, que l'acte authentique avait été signé le 20 décembre 2000, avant que la réponse de la préfecture ne soit connue, a pu en déduire l'absence de faute du notaire et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Par ces motifs : rejette le pourvoi

NOTE : Très intéressante décision !

Trois sociétés de crédit-bail immobilier s'approprient à vendre à une société civile immobilière un immeuble à usage d'entrepôt industriel dont elles sont propriétaires. Cet entrepôt est loué. L'installation qu'exploite le locataire comprend, semble-t-il, un stockage de substances combustibles en quantité assez importante ; est-elle soumise à la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, et plus précisément à l'exigence d'une autorisation préfectorale en raison de la gravité d'un danger pour la nature, l'environnement, la santé ou la salubrité publiques (C. env., art. L. 512-1) ? Les sociétés vendeuses et leur locataire pensent que non. Cependant il ne s'agit-là que de leur position et, pour avoir une certitude, le notaire chargé de préparer l'acte de vente interroge la préfecture sur le statut de cet entrepôt. La réponse tarde à venir. La SCI est très désireuse de procéder à l'acquisition avant le 22 décembre 2000. Le notaire la met en garde contre le risque qu'il y a à acquérir l'immeuble sans attendre que la préfecture ait fait connaître sa décision. La SCI entend tout de même courir le risque : la vente est signée le 20 décembre 2000. Puis la réponse de la préfecture vient à être

connue : l'installation est soumise à autorisation ! Le locataire, qui s'est vu dresser un procès-verbal d'infraction pour défaut d'autorisation, donne congé pour le terme de sa période triennale de bail commercial. La SCI se retourne contre les sociétés vendeuses (et bien entendu aussi contre le notaire...).

Pas question pour elle d'essayer de placer le débat sur le terrain des vices du consentement du Code civil (art. 1109 et s.). La SCI était « informée et parfaitement consciente de ce que le problème de l'autorisation préfectorale restait en suspens » ; c'est elle qui, en dépit de cela, « voulait absolument régulariser la vente ». Elle a accepté de courir le risque du doute. Aucune erreur, aucune réticence dolosive ne sont évidemment caractérisées.

Mais il existe dans le Code de l'environnement de redoutables dispositions, celles de l'article L. 514-20, et c'est vers elles que se tourne la SCI. Ce texte fait obligation au vendeur d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation soumise à autorisation (et pas seulement à déclaration : V. Cass. 3^e civ., 20 juin 2007 : *Contrats, conc. consom.* 2007, comm. 272, note L.L. ; *JCP N* 2007, 1303, note O. Herrnberger ; *RD imm.* 2007, p. 399, obs. F-G. Trébulle) d'en informer par écrit l'acheteur – ainsi que de lui en indiquer les dangers ou inconvénients pour autant qu'il les connaisse (alinéa 1)-. Si cette information ne lui a pas été donnée, l'acheteur est en droit 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, du moins si le coût (qui peut être considérable), n'en est pas disproportionné par rapport au prix de vente (alinéa 3). Cependant le texte vise expressément l'hypothèse où « une installation classée a été exploitée sur un terrain ». La Cour de cassation, s'en tenant à la lettre de l'article, décide qu'il ne s'applique pas à la « vente d'un terrain sur lequel l'exploitation d'une installation classée est en cours ».

Il est vrai que lorsque l'installation est en cours, l'acheteur, qui doit tout de même être curieux, peut se renseigner sans difficulté. En revanche, cela lui est plus délicat pour le passé, et ceci peut justifier que le vendeur, plus à même de connaître précisément l'historique du bien qu'il vend, soit tenu d'une obligation spéciale d'information à cet égard.

On ne conseillera tout de même pas au vendeur d'un terrain sur lequel fonctionne actuellement une installation préfectoralement autorisée de n'en rien dire à l'acheteur : un dol par réticence (C. civ., art. 1116) aurait tôt fait de lui être reproché... Mais lorsque la question de savoir si une installation actuelle est ou non soumise à autorisation reste en suspens parce que la préfecture n'a pas encore fait connaître sa position à cet égard et que l'acheteur en est informé, on ne voit pas de quoi celui-ci peut se plaindre : en voulant conclure tout de même la vente, il a accepté de se charger du risque de doute. La lecture stricte de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement évite d'inverser la charge finale du risque une fois que le doute a été levé dans un sens défavorable à l'acheteur. Il n'y a aucune raison qu'il en aille autrement. **Laurent LEVENEUR**

Mots-Clés : Vente - Installation classée - Exploitation en cours - Obligation spéciale d'information (non)

Textes : C. env., art. L. 512-1 et L. 514-20