

sive, la jurisprudence considère que, même visible, un vice peut être invoqué si l'acquéreur ne pouvait en mesurer l'ampleur et les conséquences au jour de la vente (*Cass. 3^e civ., 14 mars 2012, n° 11-10.861 : JurisData n° 2012-004324 ; Constr.-Urb. 2012, comm. 105, note Ch. Sizaire*). Si le vice est apparent ou connu le jour de la vente, il ne peut donner lieu à garantie (*C. civ., art. 1642*);

- en troisième lieu, le vice ne peut être reconnu que s'il existait antérieurement à la vente. La preuve du caractère antérieur du vice incombe à l'acquéreur. Ainsi, une modification de la substance de la chose, postérieurement à la vente ne permet pas de mettre en œuvre la garantie des vices cachés (*V. par ex. la constructibilité d'un terrain résultant d'un classement en zone inconstructible postérieure à la vente, Cass. 3^e civ., 24 nov. 2016, n° 15-26.226 : JurisData n° 2016-024750 ; Constr.-Urb. 2017, comm. 6, note P. Cornille*).

2. Sur le caractère inhérent du vice

Traditionnellement, la jurisprudence fixait une condition complémentaire tenant au fait que le vice devait être inhérent au bien vendu (*Cass. 1^{re} civ., 8 avr. 1986 : Bull. civ. I, n° 82*). Ce caractère inhérent du vice laisserait supposer que le vice caché doit être intrinsèque au bien vendu.

Un élargissement de ce principe avait déjà été opéré par la Cour de cassation.

Ainsi, dans un arrêt du 6 octobre 2004 (*Cass. 3^e civ., 6 oct. 2004, n° 03-12.497 : JurisData n° 2004-025090 ; Constr.-Urb. 2004, comm. 234, note N. Rousseau ; Contrats, conc. consom. 2005, comm. 5, note L. Leveneur*), la Cour de cassation a censuré une cour d'appel qui pour écarter la garantie des vices cachés, avait jugé que le trouble résultant d'un élément d'équipement de l'immeuble extérieur à l'appartement (bruits émanant de la chaufferie collective) ne relevait pas de la garantie des vices cachés.

Toutefois, la portée de cet arrêt doit être relativisée dans la mesure où si effectivement les éléments d'équipement n'étaient pas propres à l'appartement, il s'agissait d'une partie commune qui faisait donc partie du bien acquis par le propriétaire concerné (à hauteur de sa quote-part de partie commune).

Dans un arrêt plus récent rendu par la 3^e chambre civile le 9 octobre 2013 (*Cass. 3^e civ., 9 oct. 2013, n° 12-14.502*), la Cour de cassation a pu considérer que l'inconstructibilité d'un terrain résultant de sa pollution constituait un vice du sol qui relevait de la garantie des vices cachés.

Toutefois, là encore, on peut considérer que le terrain d'assiette de la chose vendue fait partie de la chose elle-même.

Il en est autrement de juger qu'un phénomène naturel, extérieur à la chose vendue, puisse constituer un vice caché.

Auparavant, la Cour de cassation a pu considérer que l'existence d'un phénomène de corrosion extérieur au bien vendu ne permettait pas de mobiliser la garantie des vices cachés (*Cass. 1^{re} civ., 15 nov. 1988, n° 86-19.401*).

Par ailleurs, la Cour de cassation considère que l'existence d'un vice caché ne saurait être assimilée à un cas de force majeure lequel a nécessairement une origine extérieure à la chose louée (*Cass. 3^e civ., 2 avr. 2003, n° 01-17.724 : JurisData n° 2003-018479*).

En retenant en tant que vice caché, un phénomène naturel extérieur tenant à l'échouage des algues sargasses, la Cour de cassation a franchi un pas supplémentaire dans l'admissibilité d'une cause extérieure à la chose vendue.

À ce titre, on pourrait prendre en compte différents phénomènes climatiques ou naturels, sous réserve toutefois que ceux-ci n'aient pas été portés à la connaissance de l'acquéreur, au moyen des diagnostics remis, notamment de l'état des risques et pollution qui doit être transmis à l'acquéreur lors d'une vente dans un immeuble situé dans une zone à risque.

Christophe SIZAIRE

Mots-Clés : Construction - Commercialisation de l'immeuble - Vente d'immeuble - Vice caché et phénomène extérieur naturel

Textes : C. civ., art. 1641

Autres publications LexisNexis : Notarial Formulaire, Synthèse 1470 : Bien vendu ; Notarial Formulaire, Synthèse 1490 : Obligations du vendeur

98 Prise en charge de la dépollution en cas de changement d'usage par l'acquéreur d'un site pollué

Solution. – Si le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, le coût de dépollution supplémentaire résultant d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier.

Impact. – Dans cet arrêt publié, la Cour de cassation confirme que l'obligation de remise en état d'un site pollué incombant au dernier exploitant est satisfaite dès lors que cette dépollution a été menée en fonction de l'usage futur du site défini réglementairement. Toute dépollution complémentaire, consécutive à un changement d'usage par l'acquéreur, sera à la charge de ce dernier. Toutefois, la répartition finale du coût de dépollution pourrait également dépendre des conventions conclues entre le vendeur et l'acquéreur du site.

Cass. 3^e civ., 29 juin 2022, n° 21-17.502, FS-B, SCI c/ SH2 HEN : JurisData n° 2022-010711

NOTE : La société SH2 HEN, propriétaire d'un groupe d'immeubles et exploitant un fonds de commerce de fabrication de peintures et de savons industriels, relevant de la législation des installations classées, a cédé le 28 février 2011 des immeubles aux sociétés JML, Matt et Laurell après avoir procédé à la remise en état du sol, à la suite de la cessation d'activité de l'installation classée qu'elle exploitait auparavant.

Un permis de construire a été obtenu le 5 octobre 2009, relatif à la réhabilitation des bâtiments existants pour des activités de bureau, atelier et stockage. Avant la mise en œuvre de ce permis, l'immeuble a été revendu à la SCI qui, compte tenu de l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme rendant possible l'usage exclusif de la zone en logements, a déposé une nouvelle demande de permis de construire en juin 2011 aux fins de réaliser un programme de logements et de bureaux. Toutefois ce changement d'usage du site impliquant une nouvelle dépollution, la SCI a assigné la société SH2 HEN dans sa qualité d'ancien exploitant en paiement de dommages et intérêts pour la dépollution du site.

La SCI a été déboutée par la cour d'appel de Paris par arrêt rendu le 2 avril 2021.

Son pourvoi a été rejeté par la Cour de cassation selon la motivation suivante :

Selon les premier et deuxième alinéas de l'article L. 512-17 du Code de l'environnement, en vigueur à la date des faits visés dans l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2008, notifié à la société SH2 HEN, le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif doit placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du même Code et qu'il permette un usage futur du site déterminé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'article R. 512-39-4 de ce Code dispose, en son deuxième alinéa, qu'en cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'exploitant, ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage, sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

Il en résulte que si le dernier exploitant a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, en l'espèce un usage déterminé avec le maire de la commune, le coût de dépollution supplémentaire résultant

d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier.

Cette décision permet de rappeler que l'obligation de dépollution du site par l'ancien exploitant est partielle, étant déterminée en fonction de l'usage du site, sans viser le retrait de toute terre polluée.

Il en résulte qu'en cas de modification de cet usage par l'acquéreur, le coût de dépollution n'incombe pas au dernier exploitant et ne peut être répercuté sur le vendeur du terrain qu'en fonction des rapports contractuels existant entre les parties.

1. Sur les obligations réglementaires du dernier exploitant

Ces obligations diffèrent suivant la classification de l'installation classée :

- lorsque l'installation est soumise à autorisation et que l'installation a été autorisée avant le 1^{er} février 2004, l'exploitant doit placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et qui permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'EPCI et le propriétaire du terrain, s'il ne s'agit pas de l'exploitant. Pour les installations autorisées après le 1^{er} février 2004, l'arrêté d'autorisation détermine le cas dans lequel devra être remis le site à son arrêt définitif ;

- s'agissant des installations soumises à enregistrement, la règle est similaire.

Il s'y ajoute toutefois l'obligation pour l'exploitant, lorsque la cessation d'activité est déclarée à partir du 1^{er} juin 2022, de faire attester par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués, la mise en œuvre de mesures relatives à la mise en sécurité ainsi que l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site de la mise en œuvre de ces dernières ;

- s'agissant des installations soumises à déclaration : par application de l'article R. 512-66-1 du Code de l'environnement, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation. Pour les cessations d'activité déclarées à partir du 1^{er} juin 2022, l'exploitant doit faire attester de la mise en œuvre des mesures relatives de la mise en sécurité du site par une entreprise certifiée dans le domaine des sols pollués.

Ainsi, et quelle que soit la classification de l'installation, la dépollution est partielle et se fait en fonction de l'usage déterminé par les règles précitées.

2. Sur le changement d'usage du site postérieur à l'arrêt de l'exploitation

Comme le rappelle la Cour de cassation, il résulte des dispositions réglementaires du Code de l'environnement qu'en cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'exploitant ne peut se voir imposer des mesures complémentaires induites par ce nouvel usage, à moins qu'il ne soit lui-même à l'initiative de ce changement.

Ainsi, et sauf stipulation conventionnelle particulière dans l'hypothèse où le dernier exploitant est également le vendeur du terrain pollué, la responsabilité du dernier exploitant ne peut être recherchée, ni par le propriétaire du site, ni par l'acquéreur au-delà de ses obligations réglementaires.

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que lorsque dans l'acte de vente conclu entre l'exploitant propriétaire et un acquéreur, il a été prévu la mise en place d'une dépollution et non d'une opération visant à obtenir des sols et constructions exempts de toutes traces de pollution, l'obligation de dépollution du vendeur exploitant est respectée dès lors que ses

obligations réglementaires l'ont été (*Cass. 3^e civ., 13 juin 2019, n° 18-15.962 : JurisData n° 2019-012346*).

Dans les rapports entre le vendeur du terrain et l'acquéreur du terrain pollué, si ce dernier estime pouvoir poursuivre en indemnisation le vendeur au titre d'une pollution du terrain, le fondement de son action sera déterminé par l'existence ou non d'une obligation de dépollution, de l'indication de la pollution, et de l'engagement pris ou non par le vendeur de procéder à une dépollution.

En présence d'une stipulation contractuelle traitant spécifiquement de la pollution du terrain, l'acquéreur, en cas de découverte d'une pollution résiduelle postérieurement à l'acte de vente, doit agir sur le fondement de la réparation des défauts de conformité au titre de l'obligation de délivrance du propriétaire.

Lorsque la clause de l'acte de vente fait état d'une dépollution du terrain déjà intervenue, la découverte d'une pollution, même résiduelle, engage la responsabilité du vendeur au titre de son obligation de délivrance (*Cass. 3^e civ., 29 févr. 2012, n° 11-10.318 : JurisData n° 2012-003056 ; Contrats, conc. consom. 2012, comm. 117, obs. L. Leveneur ; JCP N 2012, n° 16, 1186, note O. Herrnberger ; Environnement et dév. durable 2012, comm. 56, note M. Boutonnet*).

Dans le même sens, la cour d'appel de Paris, dans une décision du 30 juin 2021 (*CA Paris, pôle 4, ch. 5, 30 juin 2021, n° 17/12807 : JurisData n° 2021-012719*), a considéré que le vendeur qui s'était engagé à remettre le terrain après réalisation des travaux de dépollution de la parcelle avait manqué à son obligation de résultat du simple fait que le terrain n'était pas complètement dépollué.

Inversement, dans l'hypothèse où, dans l'acte de vente, il n'est fait état d'aucune opération de dépollution intervenue et que l'acquéreur a été clairement informé de l'existence d'une pollution, la délivrance du terrain sur lequel une pollution résiduelle a dû être traitée demeure conforme à la convention des parties et l'acquéreur doit être débouté de ces demandes dirigées contre le vendeur (*Cass. 3^e civ., 16 janv. 2013, n° 11-27.101 : JurisData n° 2013-000386 ; Constr.-Urb. 2013, comm. 46, note Ch. Sizaire ; JCP N 2013, n° 23, 1160, note O. Herrnberger*).

En l'absence de clause figurant dans l'acte, la Cour de cassation considère que la constructibilité d'un terrain en raison de la présence d'hydrocarbure constitue non pas un défaut de conformité mais un vice caché de la chose vendue (*Cass. 3^e civ., 30 sept. 2021, n° 20-15.354 : JurisData n° 2021-015436 ; Constr.-Urb. 2021, comm. 134, note Ch. Sizaire ; JCP N 2022, n° 21, 1168, § 4, note M. Mekki*).

La pollution peut ainsi être considérée comme constituant un vice caché en fonction de son ampleur non connue de l'acheteur (*Cass. 3^e civ., 8 juin 2006, n° 04-19.069 : JurisData n° 2006-034017 ; Resp. civ. et assur. 2006, comm. 307 ; Environnement et dév. durable 2006, comm. 134, note M. Boutonnet*).

Toutefois, l'action en garantie des vices cachés ne peut prospérer qu'en l'absence de clause exonératoire de garantie des vices cachés, étant rappelé que ces clauses ne peuvent recevoir application que pour autant que le vendeur ne connaisse pas l'existence de ce vice (*Cass. 3^e civ., 29 juin 2017, n° 16-18.087 : JurisData n° 2017-012784 ; Constr.-Urb. 2017, comm. 124, note Ch. Sizaire ; Contrats, conc. consom. 2017, comm. 192, note L. Leveneur*).

Dans les rapports entre un vendeur professionnel et un acquéreur non professionnel, le professionnel est réputé connaître les vices et ne pourra donc se prévaloir des clauses exonératoires de responsabilité.

Christophe SIZAIRE

Mots-Clés : Construction - Commercialisation de l'immeuble - Terrain pollué et changement d'usage par l'acquéreur

Textes : C. envir., art. L. 511-1. - C. civ., art. 1641

Autres publications LexisNexis : Notarial Formulaire, Synthèse 1500 : Charges et conditions