

Conformité de la chose vendue : du danger des mots de pollution et de dépollution

Commentaire par Olivier HERRNBERGER notaire

ENVIRONNEMENT

Un arrêt de la Cour de cassation, rendu sur la question de la conformité contractuelle du bien objet de la vente au regard de ses qualités environnementales, met en évidence le danger de l'emploi, sans précautions terminologiques, des termes « pollution » ou de « dépollution ».

[Cass. 3e civ., 29 févr. 2012, n° 11-10.318 : JurisData n° 2012-003056](#)

LA COUR

Sur le moyen unique :

Vu l'[article 1603 du Code civil](#) ;

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (*CA Colmar, 28 oct. 2010*), que M. X..., décédé depuis lors, et son épouse ont vendu à la société civile immobilière Le Plaza (la SCI) des immeubles constitués notamment de terrains et d'entrepôts commerciaux destinés à être démolis pour permettre l'édification d'immeubles d'habitation ; qu'une des clauses de l'acte mentionnait que les biens vendus avaient fait l'objet d'une dépollution par la société Lisec France, ce qui était attesté par cette entreprise selon courrier adressé à l'acquéreur, et que le dernier locataire des lieux, la société Bolloré énergie, avait fait établir un dossier de cessation d'activité avec indication de remise en état du site, dossier dont l'acquéreur reconnaissait être en possession préalablement à l'acte de vente ; que, faisant valoir que la réhabilitation du site n'avait pas été réalisée, la SCI a assigné Mme X... en paiement du coût des travaux de dépollution ;
- Attendu que pour débouter la SCI de sa demande, l'arrêt retient que le vendeur avait fourni à l'acquéreur tous les éléments relatifs à l'état des travaux de dépollution et des mesures prises pour la réhabilitation du site d'où il ressortait qu'il avait été mis un terme aux sources de pollution et à l'extension de celle-ci, mais que subsistait une pollution résiduelle qui devait être éliminée progressivement et naturellement, que le vendeur n'avait pris aucun engagement personnel de dépollution du site et que l'acquéreur, qui avait connaissance avant de signer l'acte de vente de l'état des travaux qui avaient été exécutés, ainsi que de leurs limites, ne pouvait pas reprocher au vendeur de la découverte, au cours des travaux de construction, d'une nouvelle poche de contamination résiduelle aux hydrocarbures nécessitant une opération complémentaire de dépollution ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que l'acte de vente mentionnait que l'immeuble avait fait l'objet d'une dépollution, ce dont il résultait que le bien vendu était présenté comme dépollué et que les vendeurs étaient tenus de livrer un bien conforme à cette caractéristique, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

- Casse et annule (...)

M. Terrier, prés. ; SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP Vincent et Ohl, av.

On ne compte plus, en matière de pollution des sols, les arrêts relatifs à l'obligation de garantie des vices pesant sur le vendeur (sur cette question, V. par ex. [Cass. 3e civ., 10 sept. 2008, n° 07-17.086 : JurisData n° 2008-044969 ; JCP N 2008, n° 47, 1329, note Fr.-G. Trébulle](#)).

1. Contexte

Un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 29 février 2012 est intéressant car il s'agit cette fois-ci - pour la première fois à notre connaissance - d'une action fondée sur la question de la conformité contractuelle, c'est-à-dire l'obligation de délivrance.

Les faits sont les suivants.

Un couple de personnes physiques vend un terrain à une société civile immobilière (SCI). Celui-ci comporte des entrepôts destinés à être démolis pour la réalisation d'un programme de logements.

L'acte de vente mentionne que le site a fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité et d'une « dépollution ».

Après la vente, la SCI découvre une nouvelle poche de contamination aux hydrocarbures et assigne le vendeur en paiement des travaux de dépollution qui en résultent.

La cour d'appel déboute l'acquéreur en relevant que l'acte de vente ne prévoyait aucune obligation spéciale du vendeur de procéder personnellement à la dépollution. Elle relève aussi que le vendeur avait transmis à l'acquéreur des éléments faisant apparaître qu'il avait été mis un terme aux sources de pollution et à l'extension de celle-ci et, surtout, qu'il subsistait une pollution résiduelle.

La Cour de cassation, au visa de l'[article 1603 du Code civil](#), censure la cour d'appel en relevant que l'acte de vente mentionnait que l'immeuble avait fait l'objet d'une dépollution. Cela impliquait donc que la chose vendue était un immeuble dépollué. Celui-ci n'étant pas dépollué, la chose livrée n'était pas conforme à la chose vendue.

2. Portée

Cet arrêt est très intéressant sur le plan de la pratique notariale.

Bien souvent, l'accent est mis dans les contrats sur la question des garanties que le vendeur entend donner ou ne pas donner à propos des vices supposés de la chose.

S'il veut se retrancher efficacement derrière les clauses d'exonération de garantie de vices cachés, le vendeur de droit commun (*on laissera de côté les cas particuliers du vendeur-pollueur, et celui du vendeur soumis aux obligations d'information spéciales des [articles L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement](#)*) doit informer et rendre le vice le plus ostensible. On rappellera à cet égard qu'il a déjà été admis que la connaissance d'une pollution par l'acquéreur mais l'incertitude sur son ampleur réelle puisse permettre de caractériser un vice caché (*Cass. 3e civ., 8 juin 2006, n° 04-19.069 : [JurisData n° 2006-034017](#) ; [Environnement 2006, comm. 134](#), note M. Boutonnet*).

En revanche, la question de la définition contractuelle de la chose vendue est souvent un peu laissée de côté en ce qui concerne l'état du sol.

Pourtant, les stipulations portant sur l'exonération des vices et celles relatives à la définition de la chose, même si elles donnent lieu à deux actions distinctes, sont intimement liées dans la mise au point du contrat et doivent être traitées en cohérence. La chose vendue est-elle seulement un terrain vague, ou s'agit-il terrain permettant d'y faire quelque chose de précis ? C'est bien au regard des qualités attendues de la chose vendue (sa conformité) que vont être ajustées les garanties qui vont être stipulées dans le contrat.

L'arrêt illustre que cette question est essentielle et que l'emploi de certains mots est à manier avec circonspection.

Remarque :

L'indication que le terrain a été « dépollué » sans précautions de terminologie est un piège pour le vendeur dans la mesure où il n'existe pas de définition légale du concept de pollution et, par voie de conséquence, pas de définition de ce qu'est un terrain dépollué. Il n'est d'ailleurs pas certain qu'à l'état naturel, même sans aucune exploitation, la notion d'absence de pollution ait un sens sur le plan scientifique.

En indiquant que le terrain était dépollué, le vendeur a refermé ce piège sur lui-même, en contractualisant un objectif qui au mieux n'était pas défini et au pire ne pouvait pas être atteint.

Bien que le récent [article L. 125-6 du Code de l'environnement](#) vise le risque de pollution des sols, le sol pollué n'est pas un objet de droit identifié et cette question est éclatée entre les deux polices administratives des installations classées et des déchets.

Chronologiquement, le sol pollué n'a fait son entrée dans la vente immobilière que par le biais de la réglementation sur les installations classées issue de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, laquelle a succédé à la loi du 19 décembre 1917 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

L'Organisation de coopération et de développement économique, dans une recommandation du 17 novembre 1979, définit la pollution comme « l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, de substances ou d'énergie dans l'environnement, qui entraîne des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques, à porter atteinte aux agréments ou à gêner les autres utilisations légitimes de l'environnement » (V. P. Steichen, *Les sites contaminés et le droit : LGDJ, coll. Thèses, 1996*).

L'[article L. 511-1 du Code de l'environnement](#), relatif aux installations classées, est à notre avis le seul texte de droit positif sur lequel il est possible de s'appuyer pour envisager une définition de la pollution dans une convention : « *Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter **des dangers ou des inconvénients** soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique* ».

On notera d'ailleurs que le texte lui-même n'emploie pas le mot de pollution.

Si, malgré les recommandations de leurs conseils, les parties entendent absolument utiliser ce terme, alors il est impératif de poser dans le contrat une définition du sens qu'elles entendent lui donner. Ainsi, le terrain « dépollué » pourrait être celui qui ne présente plus aucun des dangers ou inconvénients mentionnés par l'article L. 511-1.

Cependant, il faut sans doute aller un peu plus loin, car cette absence de danger ou inconvénient n'est pas considérée de manière absolue, mais de manière relative, c'est-à-dire par rapport à un projet.

Le droit des installations classées, quand il envisage la reconversion d'un site mis à l'arrêt, n'impose pas des mesures de « dépollution », mais de « remise en état ».

Depuis la réforme issue du [décret n° 2005-1170 du 13 septembre 2005](#), le principe est que cette remise en état est opérée selon l'usage futur du site (V. C. Huglo, *Les nouveaux responsables de la remise en état : BDEI févr. 2006, p. 47*. - J.-P. Boivin, *Les nouveaux objectifs de la remise en état : BDEI févr. 2006, p. 45*. - Fr.-G. Trébulle, *Sols pollués : évolution du régime de la remise en état des sites d'exploitation d'installations classées : Dr. env. nov. 2005, p. 263*).

Dans l'affaire considérée, l'objet de la vente était un terrain bâti, devant être capable, dans l'esprit de l'acquéreur, d'accueillir son programme de logements. La possibilité d'y réaliser ce projet avait certainement participé de la détermination du prix.

Conseil pratique :

Les caractéristiques de la chose vendue peuvent être précisées, en indiquant par exemple que le site « remis en état » s'entend d'un terrain permettant son utilisation immédiate pour un usage futur, cet usage futur étant la seule mise en œuvre, sans mesure particulière (ou, au contraire, à

condition de respecter telles ou telles mesures particulières) du permis de construire obtenu par l'acquéreur, à l'exclusion de tout autre aménagement ou destination.

À l'inverse, si cette compatibilité n'entre pas dans le champ contractuel, il convient de le dire précisément.

Dans l'affaire en cause, la prudence aurait pu conduire à indiquer que le terrain « dépollué » s'entendait exclusivement d'un site ayant fait l'objet de telles et telles mesures techniques ayant abouti à tel et tel résultat, mais pour lequel tels ou tels risques résiduels subsistaient encore.

Mots clés : Vente d'immeuble. - Acte authentique. - Mention de la dépollution des biens vendus. - Obligation de délivrance d'un bien conforme à cette caractéristique (oui). - Manquement à cette obligation (oui). - [C. civ., art. 1603](#)

Mots clés : Environnement. - Vente d'immeuble. - Mention de la dépollution des biens vendus dans l'acte de vente. - Obligation de délivrance d'un bien conforme à cette caractéristique (oui). - Manquement à cette obligation (oui). - [C. civ., art. 1603](#)

Mots clés : Notaire. - Responsabilité professionnelle. - Exonération des vices cachés. - Caractéristiques de la chose vendue. - Définition

Mots clés : Notaire. - Vente d'immeuble. - Installations classées. - Clause relative à la dépollution. - Responsabilité