

## SITES POLLUÉS

1132

## L'obligation de délivrance, une technique de gestion du risque lors des cessions de sites pollués

Un arrêt de la Cour de cassation fait une stricte application des conditions de l'obligation de délivrance s'agissant de la vente d'un terrain pollué. Le manquement à cette obligation découle alors de la non-conformité des caractéristiques de la chose délivrée avec celles promises, à savoir l'absence de pollution importante. Cet arrêt mérite aussi l'attention car, outre le niveau de pollution convenu dans le contrat, il fait entrer la connaissance de la destination de l'immeuble dans les caractéristiques à prendre en compte pour apprécier le manquement à l'obligation de délivrance.



**MATHILDE HAUTEREAU-BOUTONNET,**  
maître de conférences à l'université Aix-Marseille, titulaire de la Chaire CNRS droit de l'environnement

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 nov. 2014, n° 13-25.079 : JurisData n° 2014-034312

La cession de sites pollués est constitutive de risques juridiques importants auxquels le rédacteur d'actes est confronté. Venant mettre à mal les projets d'un acquéreur, la découverte d'une pollution est susceptible d'entraîner de lourds contentieux (*Les sites pollués, un enjeu pour les professionnels de l'immobilier, dir. M. Boutonnet, O. Herrnberger et M. Mekki, Journée d'études au CSN : JCP N 2014, n° 9, 1103*). Au contentieux délictuel opposant l'acquéreur, soit au dernier exploitant de l'installation classée à l'origine de la pollution sur le fondement de l'obligation de remise en état issue du droit des ICPE, soit au détenteur et/ou producteur des déchets déposés sur le terrain en jeu sur le fondement du droit des déchets s'ajoute le contentieux contractuel opposant ce même acquéreur au vendeur du terrain pollué, sur le fondement du manquement, non seulement à l'obligation d'information et de garantie des vices cachés, mais aussi à l'obligation de délivrance. C'est ce que montre l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 12 novembre 2014.

• **Faits** - En l'espèce, l'établissement public industriel et commercial Réseau Ferré de France a vendu à la Société Marseille aménagement un ensemble immobilier qui, selon le projet de celle-ci, était destiné, au titre d'une rénovation urbaine, à construire des équipements publics, y compris des bureaux et habitations (pour plus de précisions en appel, V. *CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> ch. B, 16 mai 2013, n° 2013/318 : RDC 2014, p. 108, note M. Boutonnet*). Estimant que le terrain acquis ne correspondait pas à celui promis en tant que terrain ne comportant pas de pollution importante, l'acquéreur a assigné le vendeur aux fins d'obtenir des dommages-intérêts correspondant au coût de la dépollution nécessaire pour réaliser le projet envisagé. Il se fonde alors sur le manquement à l'obligation de délivrance prévue à l'article 1603 du Code civil.

• **Décision** - La Cour de cassation, confirmant l'arrêt d'appel, lui donne gain de cause en affirmant « qu'ayant constaté que le terrain vendu était affecté d'une pollution aux métaux lourds, et relevé, sans dénaturer l'acte authentique de vente, que l'absence de pollution importante était entrée dans le champ contractuel et que le vendeur connaissait la destination à usage d'équipements publics des parcelles, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu retenir qu'il existait une différence substantielle entre la chose livrée et ce qui avait été contractuellement prévu et que Réseau Ferré

de France avait manqué à son obligation de délivrance des parcelles conforme à la convention des parties ».

D'un côté, cette décision fait une stricte application des conditions de l'obligation de délivrance. La délivrance ou conformité relève des obligations incombant au vendeur lors de l'exécution du contrat. Selon l'article 1603 du Code civil, le vendeur a « deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend ». La délivrance s'entend de l'obligation de délivrer la chose vendue en conformité (quantitative et qualitative) avec ses caractéristiques conventionnelles, c'est-à-dire celles sur lesquelles les deux parties se sont entendues lors de la vente (*A. Bénabent, Les contrats spéciaux civils et commerciaux : Montchrestien, coll. Domat droit privé, 9<sup>e</sup> éd., p. 124. - P. Puig, Contrats spéciaux : Dalloz, coll. HyperCours, 4<sup>e</sup> éd., p. 247. - F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, Contrats civils et commerciaux : Dalloz, coll. Précis, 9<sup>e</sup> éd., p. 207. - O. Barret, Rép. civ. Dalloz, V<sup>o</sup> Vente, Effets, Obligation de délivrance*). « Si la chose livrée est bien matériellement celle qui a été promise avec les caractéristiques prévues, l'obligation de délivrance est remplie » (*A. Bénabent, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, préc.*). Pour déterminer s'il y a bien eu délivrance d'une chose, il est alors essentiel d'apprécier ce qui a été convenu par les parties. Or, en l'espèce, de la non-conformité des caractéristiques de la chose délivrée avec celles promises, à savoir l'absence de

pollution importante, découle le manquement à l'obligation de délivrance.

D'un autre côté, cet arrêt mérite l'attention car, outre le niveau de pollution convenu dans le contrat, il fait entrer la connaissance de la destination de l'immeuble dans les caractéristiques à prendre en compte pour apprécier le manquement à l'obligation de délivrance. Or, cela peut surprendre si l'on rappelle que, en principe, l'invocation de la destination du bien relève de l'action en garantie des vices cachés. Pour clarifier le régime de l'obligation de délivrance lors de

la cession des sites pollués, il faut alors examiner de plus près les deux éléments de la décision : le niveau contractuel de pollution (1) et la connaissance de la destination de l'immeuble (2).

### 1. L'obligation de délivrance au regard du niveau contractuel de pollution

S'inscrivant dans la continuité de la jurisprudence, l'arrêt du 12 novembre 2014 rappelle le rôle déterminant du champ contractuel (A) en général et des informations données

*in specie*, à savoir le niveau de la pollution (B).

#### A. - En général : le rôle déterminant du champ contractuel

L'obligation de délivrance s'entend de celle imposant au vendeur de délivrer une chose possédant les caractéristiques contractuellement prévues par les parties lors de la vente, à savoir celles qui sont entrées dans le champ contractuel. C'est ce que montre, depuis quelques années, la jurisprudence en matière de cession d'immeubles pollués (M. Bou-

## LA COUR -

• Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Aix-en-Provence, 16 mai 2013), que par acte authentique des 23 et 24 juillet 2001, l'établissement public industriel et commercial Réseau ferré de France a vendu à la société anonyme d'économie mixte Marseille aménagement un ensemble immobilier comportant des parcelles situées chemin de l'Argile à Marseille, cadastrées C 159,160 et 161 ; que les terrains étant pollués, la société anonyme d'économie mixte Marseille aménagement, a, après expertise, assigné Réseau ferré de France en dommages-intérêts pour manquement à son obligation de délivrance ;

#### Sur le premier moyen :

• Attendu que Réseau ferré de France fait grief à l'arrêt de dire que la société Marseille aménagement est bien fondée à invoquer le défaut de conformité des terrains vendus et de le condamner à lui verser la somme de 9 126 253,08 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1° que relève de la garantie des vices cachés le défaut caché de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminue tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ; que constitue à ce titre un vice caché la pollution affectant un terrain industriel destiné à être réhabilité pour la réalisation d'équipements publics dès lors que cet état du terrain le rend non constructible ; qu'en retenant que la pollution affectant les remblais situés sur les parcelles vendues constituait un manquement à l'obligation de délivrance, cependant qu'elle constatait que le terrain était destiné à la réalisation d'équipements publics qui ne pouvaient être réalisés sans une dépollution des sols, ce dont il résultait qu'elle constituait un vice caché des parcelles vendues, la cour d'appel a violé l'article 1603 du code civil par fausse application et l'article 1641 du même code par refus d'application ;

2° que lorsqu'un défaut affectant la chose vendue constitue un vice caché, la garantie des vices cachés constitue l'unique fondement de l'action à l'exclusion de la responsabilité contractuelle ; qu'en condamnant RFF en raison de son prétendu manquement à son obligation de délivrance conforme, cependant que la pollution des parcelles litigieuses, du fait qu'elle les rendait inconstructibles en l'état, constituait un vice caché, dont l'existence excluait tout autre fondement concurrent de l'action du vendeur, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

3° que le contrat de vente litigieux, s'il comporte des déclarations générales sur l'absence de pollution au titre de l'exploitation d'installations classées, d'enfouissement de déchets ou de risques pour la santé et l'environnement, fait expressément réserve de cette déclaration à propos des parcelles litigieuses cadastrées section C 159, 160 et 161 ; qu'à leur égard, le contrat se bornait à déclarer que selon l'ancien ex-

ploitant la SNCF « on ne devrait pas y trouver de pollution importante, exceptée des traces très anciennes de charbons », ce qui excluait clairement et précisément toute spécification sur une absence de pollution desdites parcelles ; qu'en affirmant qu'il résultait de la vente litigieuse que les parties s'étaient entendues sur l'absence de pollution importante sur ces parcelles, la cour d'appel a dénaturé les stipulations du contrat de vente litigieux en violation de l'article 1134 du code civil ; 4° que l'imprudence de l'acquéreur fait obstacle à la responsabilité de son vendeur au titre de l'obligation de délivrance ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était pourtant invitée, si la circonstance que la SA Marseille aménagement, professionnelle des opérations d'acquisition et de restauration immobilières, n'ignorait pas que les parcelles polluées comportaient des remblais ayant servi à l'exploitation du chemin de fer, ne faisait pas obstacle à ce qu'il puisse être imputé à RFF un manquement à l'obligation de délivrance conforme, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1603 du code civil ;

5° que dans ses conclusions d'appel, RFF soutenait que la clause aux termes de laquelle « l'acquéreur souffrira des troubles dommages et servitudes de toute nature qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien du chemin de fer » excluait tout recours pour les dommages, telle que la pollution litigieuse, résultant des remblais qui avaient servi à l'exploitation du chemin de fer ; qu'en ne se prononçant pas sur la portée de cette clause exclusive de responsabilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1147 et 1604 du code civil ;

• Mais attendu qu'ayant constaté que le terrain vendu était affecté d'une pollution aux métaux lourds, et relevé, sans dénaturer l'acte authentique de vente, que l'absence de pollution importante était entrée dans le champ contractuel et que le vendeur connaissait la destination à usage d'équipements publics des parcelles, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu retenir qu'il existait une différence substantielle entre la chose livrée et ce qui avait été contractuellement prévu et que Réseau ferré de France avait manqué à son obligation de délivrance des parcelles conforme à la convention des parties ;

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

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

#### Par ces motifs

#### Rejette le pourvoi ; (...)

M. Terrier, prés. ; SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, SCP Waquet, Farge et Hazan, av.

tonnet, *L'obligation de délivrance confrontée à la vente d'immeubles pollués, une nouvelle technique de gestion du risque environnemental ?* : *Environnement* 2013, étude 24). Alors que dans un arrêt du 29 février 2012 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 févr. 2012, n<sup>o</sup> 11-10.318 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2012-003056 ; JCP N 2012, n<sup>o</sup> 16, 1186, note O. Herrnberger ; RDC 2012, p. 1306, obs. M. Mekki ; *Environnement et dev. durable* 2012, comm. 56, note M. Boutonnet ; O. Herrnberger, *Conformité de la chose vendue : du danger des mots de pollution et de dépollution* : JCP N 2012, n<sup>o</sup> 16, 1186), la Cour de cassation a affirmé qu'un bien vendu comme dépollué doit être délivré comme dépollué, dans un arrêt du 16 janvier 2013 (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16 janv. 2013, n<sup>o</sup> 11-27.101 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2013-000386 ; JCP N 2013, n<sup>o</sup> 23, 1160, note O. Herrnberger ; D. 2013, p. 647, point de vue de B. Parance ; D. 2013, p. 676, note O. Sutterlin), elle est venue préciser qu'un bien vendu avec la précision contractuelle de l'existence d'un risque de pollution accompagné de sa description implique la délivrance d'un bien potentiellement pollué. Par ailleurs, dans un arrêt du 5 décembre 2012 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 déc. 2012, n<sup>o</sup> 11-20.689 cité par M. Boutonnet et O. Herrnberger, *Environnement et pratique notariale* : *Environnement et dev. durable* 2013, chron. 4, § 12), elle a estimé que la découverte d'un état de pollution, non connu des parties, ne constitue pas un manquement à l'obligation de délivrance. Autrement dit, seules les informations relatives à l'état de pollution qui sont entrées dans le champ contractuel sont prises en compte pour apprécier la conformité de la chose délivrée à celle vendue. D'où le peu d'étonnement à voir, en l'espèce, la Cour de cassation considérer qu'un bien vendu avec l'indication de l'absence de pollution importante doit être délivré ainsi.

Deux remarques en résultent : d'une part, la diversité des situations jurisprudentielles. Elle montre que l'obligation de délivrance s'applique aux ventes d'immeubles indiquant aussi bien l'état de dépollution ou pollution que son niveau quantitatif, avec énumération des pollutions, ou qualitatif, telle l'absence de pollution importante. D'autre part, l'enseignement à retenir car, dans tous les cas, elle manifeste le « poids des mots » (M. Mekki, *préc.*) et « du silence » (M. Boutonnet, RDC *préc.*).

## REMARQUE

→ Cela montre combien l'obligation de délivrance est devenue une technique de gestion des risques appropriée à la cession de sites pollués : les rédacteurs d'actes sont appelés à la précision lorsqu'ils insèrent des clauses décrivant l'état de pollution des biens car, de celles-ci, découlera la préservation des intérêts des parties. Il en est ainsi, en l'espèce, de la clause relative à l'importance de la pollution.

### B. - In specie : le rôle déterminant de l'importance de la pollution

En l'espèce, le contrat comprenait plusieurs clauses relatives à l'état de pollution. L'immeuble est vendu comme n'étant « frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation » et comportant « une absence de pollution importante ». Seules des traces de charbon peuvent éventuellement exister. Or, l'acheteur découvre de la pollution aux métaux lourds, en l'occurrence de l'arsenic. Alors que la Cour de cassation aurait pu se contenter de ce premier décalage - la distinction entre les deux types de pollution -, elle insiste uniquement sur le fait que cette découverte montre que la caractéristique de l'absence de pollution importante n'est pas présente. Apportant un éclairage sur ce qu'est, *a contrario*, une pollution importante, à savoir la présence de métaux lourds, la solution montre incidemment que le niveau de pollution fait partie des caractéristiques intégrant l'objet de la délivrance pour ce qu'elles sont. Le juge fait de la pollution une notion substantielle. Cela n'était pas évident puisque, dans un arrêt du 8 juin 2006 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juin 2006, n<sup>o</sup> 04-19.069 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2006-034017 ; *Environnement* 2006, comm. 134, note M. Boutonnet), en admettant que l'importance de la pollution était constitutive d'un vice caché, la Cour de cassation semblait en faire une notion fonctionnelle.

## REMARQUE

→ On en retient que, à géométrie variable, l'importance de la pollution peut être à la fois un défaut rendant

la chose inapte à son usage et un état contrevenant aux spécificités contractuelles. D'où la nécessaire méfiance des rédacteurs d'actes en matière de sites pollués car si le possible usage de la chose malgré sa pollution rend inapplicable la garantie des vices cachés, son importance pourra justifier le manquement à l'obligation de délivrance. Sur-tout, l'insertion classique d'une clause exonératoire de garantie de vices cachés pour toutes sortes de pollutions n'empêchera pas l'acquéreur d'agir contre ce premier sur le fondement de la non-conformité du bien vendu au regard de ses qualités substantielles quant à l'état de pollution. Comme en l'espèce, la connaissance de la destination de l'immeuble pollué pourrait faciliter le bien-fondé de l'action.

### 2. L'obligation de délivrance au regard de la destination connue de l'immeuble pollué

Pour justifier le manquement à l'obligation de délivrance, la Cour précise que « le vendeur connaissait la destination à usage d'équipements publics des parcelles ». Or, la prise en compte de la destination du bien pollué (A) n'allait pas de soi au regard de la possible qualification de vice et la tendance jurisprudentielle excluant la mise en œuvre de l'obligation de délivrance en cas de non-constructibilité d'un terrain (B).

#### A. - La prise en compte de la destination de l'immeuble pollué

Pour une part, l'appréhension de la destination du bien appuie la preuve de l'importance de la pollution et, ainsi, constitue une précision avant tout complémentaire. Elle montre que si la présence de pollution peut s'apprécier en soi, à l'aide d'une expertise scientifique, l'indication de la destination de la chose facilite la preuve de l'importance de la pollution. Concrètement, c'est au regard du projet, ici un ensemble immobilier à usage public, que le niveau de pollution est apprécié. Alors que, comme en l'espèce, l'impossibilité de réaliser son projet au coût envisagé démontre qu'il ne s'agit pas d'une absence de pollution importante, sa possible réalisation aurait pu démontrer le contraire. On en retient, du point de vue de la rédaction de l'acte, que la clause décrivant le projet

emporte là aussi des conséquences à géométrie variable pour les parties.

Pour une autre part, la Cour de cassation fait de la destination de la chose une caractéristique autonome, pouvant être appréciée pour ce qu'elle est au regard de l'obligation de délivrance. Cela signifie que, en cas de silence quant à l'existence de la pollution (V. l'arrêt du 5 décembre 2012 *préc.*), cette précision contractuelle peut conduire à elle seule à prouver la bonne exécution ou la mauvaise exécution de l'obligation de délivrance. Ceci est important car, en pratique, ce silence peut exister si le vendeur ignore l'existence d'une pollution. L'obligation de délivrance viendra notamment pallier l'efficacité d'une clause exonératoire de garantie des vices cachés (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 oct. 2014, n<sup>o</sup> 13-23.142 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2014-025153 ; *JCP N* 2014, n<sup>o</sup> 45-46, act. 1162).

Certes, comme le met très bien en évidence le pourvoi, cela peut être contestable. Rappelons que, alors que l'action en garantie légale contre les vices cachés repose sur la preuve d'un vice caché rendant la chose inapte à son usage normal, l'action fondée sur l'obligation de délivrance repose sur la preuve de la non-conformité de la chose au regard des caractéristiques conventionnelles. Cette dernière action est subsidiaire (*O. Barret, Rép. civ. Dalloz, préc.*, n<sup>os</sup> 222 et s. - *Réc. Cass. 1<sup>re</sup> civ.*, 19 févr. 2014, n<sup>o</sup> 12-22.878 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2014-002935). La Cour de cas-

sation admet clairement que « le défaut de conformité de la chose vendue à sa destination normale constitue le vice prévu par les articles 1641 et suivants du Code civil » (not. *Cass. 1<sup>re</sup> civ.*, 5 mai 1993, n<sup>o</sup> 90-18.531 : *D.* 1993, *jurispr.* p. 507). Toutefois, si l'usage voulu par l'acheteur a été convenu par les parties lors de la vente, il peut entrer dans les caractéristiques soumises à l'obligation de délivrance. La jurisprudence tient exceptionnellement compte de « l'utilisation conventionnellement prévue par les parties » (*Cass. 1<sup>re</sup> civ.*, 17 juin 1997, n<sup>o</sup> 95-13.389 : *JurisData*, n<sup>o</sup> 1997-002901). Reste que, si en l'espèce, c'est cette jurisprudence qui semble avoir été suivie, cela n'allait pas de soi au regard d'une autre jurisprudence relative à la constructibilité du terrain.

## B. - L'indifférence de l'état de constructibilité de l'immeuble ?

Alors que pour certains auteurs, « la constructibilité est essentiellement liée à l'usage projeté dans la vente » et devrait relever du « défaut de conformité » (*O. Tournafond : D.* 2000, p. 288), la Cour de cassation considère qu'il y a exclusivement vice caché lorsqu'un terrain à bâtir n'est pas constructible, bien que cette constructibilité ait été spécifiée comme usage de la chose (not. *Cass. 1<sup>re</sup> civ.*, 15 mars 2000, n<sup>o</sup> 97-19.959 : *JurisData*, n<sup>o</sup> 2000-000963). En cas de découverte de

non-constructibilité du terrain, seule l'action en garantie contre les vices cachés est invocable. D'où le pourvoi arguant de cette jurisprudence pour l'appliquer aux difficultés rencontrées par l'acheteur dans la réalisation des constructions envisagées. Il est vrai que la situation est comparable car, *in fine*, pour des raisons qui ne sont certes pas liées à des conditions géologiques ou juridiques (*Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 20 mai 2014, n<sup>o</sup> 13-12.685 : *JurisData* n<sup>o</sup> 2014-010727) du terrain, le projet de construction peut être remis en cause au regard de l'importance de la pollution.

Or, et on regrettera le silence de la Cour de cassation, la solution n'en tient pas compte. On peut alors se risquer, au regard de l'espèce, à en déduire que la problématique des sites pollués nuance cette exception jurisprudentielle : la pollution rendant financièrement difficile mais pas matériellement et juridiquement impossible la construction, l'état de non-constructibilité n'est pas établi. Le projet de construction peut être réalisé à un coût plus important compensé par l'obtention de dommages-intérêts comme en l'espèce. Reste que, si cette solution offre un remède à l'acquéreur ne pouvant éventuellement obtenir satisfaction sur le fondement de la garantie des vices cachés, dans le domaine de la pollution, la distinction entre le difficilement et le non constructible peut être ténue...



Découvrez toute la collection  
**Pratique notariale** sur  
[www.boutique.lexisnexis.fr](http://www.boutique.lexisnexis.fr)





