

ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Questions sectorielles

SOL

87 Vente d'un terrain pollué : quelle sanction ? Garantie des vices cachés ou responsabilité pour défaut de conformité ?

Solution. – Le caractère inconstructible d'un terrain formant l'objet d'une vente, en raison d'une pollution affectant son sol, constitue non un défaut de conformité mais un vice caché de la chose vendue.

Impact. – Le droit positif, comme on le voit dans cette décision, reste très attaché à la distinction défaut de conformité / vice caché. Une pollution affectant un terrain relève certainement de la notion de vice.

Cass. 3^e civ., 30 sept. 2021, n° 20-15.354 et 20-16.156 : JurisData n° 2021-015436

NOTE : Les obligations du vendeur sont connues : elles s'expriment dans l'obligation de délivrer une chose conforme aux prévisions contractuelles (C. civ., art. 1603 et 1604) et dans l'obligation de garantir l'acquéreur lorsque la chose est atteinte d'un vice la rendant impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu (C. civ., art. 1641). Ce sont ces deux obligations qui sont au cœur de l'espèce rapportée : l'obligation de délivrance relève de la première partie de l'arrêt ; la garantie des vices cachés de la seconde.

En l'espèce, la société Total Mayotte avait échangé avec la société Nel une parcelle de terrain sur laquelle elle avait exploité une station service de distribution de carburants de 2004 à 2010. L'acte contenait une clause de dépollution. Le 31 mai 2010, la société Nel a revendu la parcelle à la société Station Kaweni qui l'a donnée à bail à la société Sodifram pour y exploiter des places de stationnement, des commerces et des bureaux. Trois ans plus tard, à l'occasion de travaux d'aménagement et de terrassement, une pollution aux hydrocarbures était découverte sur le terrain. D'où une assignation des sociétés Kaweni et Sodifram contre les vendeurs successifs, les sociétés Total Mayotte et Nel, en indemnisation de leurs préjudices pour non respect des articles L. 512-12-1 et R. 512-66-1 du Code de l'environnement, manquement à leur obligation de délivrance et présence de vices cachés.

Condamnée à indemniser les demanderesses, la société Total Mayotte a exercé un recours contre sa co-échangiste, la société Nel, en se fondant principalement sur les clauses convenues entre les parties (dans le contrat d'échange du 29 mars 2010, la société Total Mayotte avait informé la société Nel que le terrain était anciennement affecté à l'usage de station-service et qu'il avait fait l'objet d'une campagne de dépollution. Le contrat précisait qu'en l'état de ces informations, « la société Nel reconnaît avoir été avertie, dans les conditions prévues par la loi, de l'activité anciennement exercée sur l'immeuble échangé et avoir pleinement connaissance de l'ensemble des informations et documents visés ci-dessus qui sont réputés avoir un caractère contradictoire et faire foi entre les parties ; en conséquence, la société Nel renonce d'une manière générale, à tout recours contre la société Total Mayotte, ayant pour cause l'état du sol et du sous-sol de l'immeuble vendu, et garantit ce dernier contre les réclamations de tout tiers se rapportant à l'état du sol et du sous-sol dudit bien. »). Pour Total

Mayotte, la convention des parties avait porté sur un terrain ayant servi de cadre à une activité polluante ayant elle-même fait l'objet d'une opération de dépollution sur la consistance de laquelle Nel était pleinement informée : le risque de pollution résiduelle, selon Total Mayotte, était connu de Nel. D'où, toujours selon Total Mayotte, l'impossibilité de lui reprocher quoi que ce soit et, en tout cas, pas le moindre manquement à ses obligations.

Devant la Cour de cassation, la première question qui se posait était de savoir si la responsabilité de Total Mayotte était bien engagée vis-à-vis des sociétés Kaweni et Sodifram et, plus précisément, vis-à-vis de Kaweni sur un terrain contractuel et vis-à-vis de Sodifram sur un terrain délictuel.

À l'égard de la société Kaweni, la responsabilité de Total Mayotte pouvait bien être appréciée sur un terrain contractuel. En effet, comme le rappelle l'arrêt rapporté, le sous-acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur et dispose à cet effet contre le vendeur initial d'une action contractuelle directe fondée sur la non-conformité de la chose livrée (solution, au demeurant, parfaitement connue et indiscutable). Si l'on précise que le contrat d'échange fait peser sur les parties des obligations identiques, ou à tout le moins équivalentes à celles qui jouent en matière de vente (C. civ., art. 1707), la solution n'appelle aucun commentaire en étant parfaitement conforme au droit positif. On observera cependant que sur le bien-fondé de l'action, les choses n'étaient pas si simples dans la mesure où Total Mayotte était, *a priori*, en droit de se prévaloir de la clause d'exonération de responsabilité (en raison de l'état du sol et du sous-sol) stipulée dans le contrat d'échange. Il reste que la cour d'appel avait considéré que la clause n'avait pas la portée que son créancier entendait lui reconnaître et que, au regard des circonstances, la société Nel n'avait pas accepté « un risque connu de pollution résiduelle », puisque si le rapport technique accréditait l'idée d'une dépollution complète, la situation était, en fait, totalement différente (en effet, la présence de reflets moirés et une forte odeur d'hydrocarbures étaient apparues « au premier coup de godet », « signe, selon la cour d'appel, d'un travail de dépollution pour le moins superficiel » ayant conduit le maître d'œuvre à suspendre immédiatement les travaux. De plus, un arrêté préfectoral du 24 décembre 2013 avait intimé à Total Mayotte l'ordre de remettre le site de l'ancienne station-service dans l'état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement et Total Mayotte avait elle-même anticipé cette décision administrative dès 2013). Dans ces conditions, la cour d'appel avait pu, à bon droit, retenir que Total Mayotte avait manqué à son obligation de délivrance et engagé ainsi sa responsabilité contractuelle à l'égard de Kaweni et, dans le prolongement, délictuelle à l'égard de Sodifram.

La seconde difficulté concernait la situation de la société Nel, condamnée *in solidum* avec Total Mayotte, à indemniser les sociétés Kaweni et Sodifram du préjudice lié à une impossibilité de construire pendant près de 6 mois compte tenu des problèmes de pollution liée à la présence d'hydrocarbures. Il s'agissait plus précisément de savoir sur quel fondement sa propre responsabilité était engagée : sur le terrain du défaut de conformité ou sur celui du vice caché ? Selon Nel, il ne pouvait être question que de vice caché, dès lors que la pollution d'un terrain retardant les opérations de construction entreprises par son acquéreur est de nature à compromettre le bon usage d'une parcelle de terre et n'a pas grand chose à voir avec un défaut de conformité. L'argument a convaincu la Cour de cassation.

L'attendu principal est en effet très clair : « alors que la clause de dépollution n'avait pas été reprise dans l'acte de vente et que le caractère inconstructible du terrain constituait non un défaut de

conformité, mais un vice caché de la chose vendue, la cour d'appel a violé les articles 1603, 1604 et 1641 du Code civil. ».

La censure de l'arrêt d'appel se justifie certainement puisque le caractère inconstructible d'un terrain est de nature à compromettre l'usage attendu et renvoie ainsi au thème du vice caché et non à celui de la non-conformité qui s'apprécie au regard des prévisions contractuelles. Il est permis toutefois de se demander si la présence d'une clause de dépollution dans l'acte de vente aurait changé quelque chose. Une telle clause est en elle-même valable. Dans le contrat d'échange, la cour d'appel l'avait interprétée strictement, et sans doute, à bon droit au regard des circons-

tances. Mais dans la vente elle-même, les données étaient différentes. Il aurait été intéressant de connaître alors la position de la Cour de cassation, dans la mesure où le droit positif se montre plus favorable à la liberté contractuelle et aux clauses d'exonération qu'il n'a pu l'être par le passé.

Philippe DELEBECQUE

Mots-Clés : Environnement et développement durable - Questions sectorielles - Sol - Pollution