

Vente (VTT), propriété à usage industriel,  
dépollution / Notaire, responsabilité

*République Française*  
*Au nom du Peuple Français*  
**COUR D'APPEL DE DOUAI**  
**CHAMBRE 1 SECTION 1**  
**ARRÊT DU 14/11/2011**

\*\*\*

**N° de MINUTE :**

**N° RG : 06/02651**

**Jugement (N° 04/6366)**

**rendu le 13 Avril 2006**

**par le Tribunal de Grande Instance de LILLE**

REF : EM/VD

**APPELANTES**

**S.C.P. PATRICK DELERUE ET ALAIN DELMOTTE**

Ayant son siège social

789 Avenue de Dunkerque

59160 LOMME

**MUTUELLE DU MANS ASSURANCE IARD**

Ayant son siège social

19 Rue de Chanzy

72000 LE MANS

représentées par la SCP THERY-LAURENT, avoués à la Cour

assistées de Me Yves LETARTRE, avocat au barreau de LILLE

**INTIMÉES**

**SA CUPPENS**

Ayant son siège social

128 Chemin des Postes - BP 11

59120 LOOS

représentée par la SCP CONGOS ET VANDENDAELE, avoués à la Cour

assistée de Me Valéry GOLLAIN, avocat au barreau de LILLE

**S.A.R.L. LE BÉTON MANUFACTURE**

Ayant son siège social

2 Résidence Marie Curie - 120 Rue Doumer

59120 LOOS

représentée par la SCP COCHEME LABADIE COQUERELLE, avoués à la Cour

assistée de Me Claire TRICOT substituant Me Philippe CHAILLET, avocat au barreau de LILLE

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ**

Evelyne MERFELD, Président de chambre

Pascale METTEAU, Conseiller

Joëlle DOAT, Conseiller

-----

**GREFFIER LORS DES DÉBATS** : Delphine VERHAEGHE

**DÉBATS** à l'audience publique du 26 Septembre 2011, après rapport oral de l'affaire par Evelyne MERFELD. Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

**ARRÊT CONTRADICTOIRE** prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 14 Novembre 2011 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Madame Evelyne MERFELD, Président, et Delphine VERHAEGHE, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

**ORDONNANCE DE CLÔTURE DU** : 6 septembre 2011

\*\*\*

Par acte authentique reçu le 28 avril 1997 par Maître DELERUE, notaire associé de la SCP Patrick DELERUE et Alain DELMOTTE, la SARL LE BÉTON MANUFACTURE a vendu à la SA CUPPENS une propriété à usage industriel comprenant terrain et atelier d'une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, située à Loos 128 rue des Postes sur une superficie d'une contenance de 40 ares et 45 centiares. La vente a été conclue au prix de 715 000 F(109 001,05 €).

Il est notamment précisé à l'acte que :

- l'immeuble avait été acquis par la société LE BÉTON MANUFACTURE de la SA SOTRANOR, aux termes d'un acte reçu par Maître LESCROART, notaire à Lomme, le 27 décembre 1962,

- le vendeur n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Par ailleurs, une clause de l'acte, intitulée 'Propreté du sol' stipule que :

*Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire associé soussigné des dispositions de l'article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992, relative aux installations classées et notamment de l'alinéa 2 de ladite loi dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :*

*Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*A défaut, l'acquéreur a le 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 lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.*

*A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a jamais exploité d'installations soumises à autorisation au sens de la loi précitée sur le terrain objet de la présente vente, hormis celles nécessaires à l'exercice d'une activité de fabrication d'éléments en béton sans danger ou inconvénient au sens de la loi ci-dessus.*

*Il déclare également qu'il n'a jamais été déposé en fouilles, ni utilisé sur le terrain, directement ou dans des appareils ou installations, des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (tels que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles).*

*De même, à sa connaissance, le vendeur déclare qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains voisins d'activités entraînant des dangers et inconvénients pour la santé, l'environnement et notamment aucune des activités visées par la loi du 19 juillet 1976.*

Or l'acte reçu le 27 décembre 1962, par Maître LESCROART contenant vente par la société SOTRANOR à la société LE BÉTON MANUFACTURE, de l'immeuble en cause précise dans la désignation du bien vendu qu'il s'agit d' 'une propriété actuellement à usage d'entreprise de vidanges (...) comprenant hangar, atelier, deux citernes dans le sous-sol, et les fonds et terrain en dépendant'.

Lors de travaux nécessitant une excavation pour mise en place d'une canalisation d'assainissement, la société CUPPENS a découvert la présence de citernes enterrées dont les accès en surface n'étaient pas visibles.

Elle a sollicité l'avis d'un expert, Monsieur DELCOURT, qui a déposé son rapport le 29 janvier 2003, relevant la présence dans les citernes de boues suspectes dont l'analyse a révélé la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures.

Par actes des 28 mai et 3 juin 2003, la société CUPPENS a fait assigner en référé la société LE BÉTON MANUFACTURE, la SCP DELERUE et DELMOTTE et son assureur, la société MMA IARD afin de voir désigner un expert judiciaire avec mission de préciser l'existence et la nature de la pollution, ainsi que le coût des travaux de dépollution.

Par ordonnance rendue le 9 septembre 2003 par le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Lille, Monsieur BERNARD a été désigné en qualité d'expert. Il a déposé son rapport le 17 février 2004, relevant que l'acte de vente passé entre la société LE BÉTON MANUFACTURE et la société CUPPENS ne faisait pas mention de l'existence des citernes, contrairement aux actes antérieurs et que

les boues anciennes avaient été vraisemblablement déposées par les entreprises de vidanges occupant le site dans le passé. Il a estimé le préjudice maximal de la société CUPPENS à 812 000 €, coût de la dépollution complète du site par extraction et traitement des boues dans une entreprise agréée, précisant toutefois que selon le résultat des études d'évaluation simplifiée des risques sous l'autorité de la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement, d'autres solutions moins onéreuses pourraient, le cas échéant, être mises en oeuvre.

Par actes d'huissier des 21 et 25 juin 2004 la société CUPPENS a fait assigner au fond devant le Tribunal de Grande Instance de Lille la société LE BÉTON MANUFACTURE, la SCP notariale et la société MMA IARD afin de les voir condamner in solidum à réparer son préjudice, notamment en lui payant la somme de 812 000 € au titre des travaux de dépollution. Elle fondait ses demandes sur le manquement du notaire à son obligation de conseil et sur le dol imputé à la société LE BÉTON MANUFACTURE.

Par jugement du 13 avril 2006 le tribunal a :

- débouté les défendeurs de leur fin de non recevoir et moyen de nullité,
- condamné in solidum la SCP DELERUE-DELMOTTE, son assureur, la société MMA IARD et la société LE BÉTON MANUFACTURE à payer à la société CUPPENS la somme de 812 000 € en réparation de son préjudice et celle de 7 566,16 €, frais liés à l'expertise de Monsieur DELCOURT,
- débouté la société CUPPENS du surplus de ses demandes,
- condamné in solidum la SCP DELERUE-DELMOTTE, la société MMA IARD et la société LE BÉTON MANUFACTURE aux dépens et à verser à la société CUPPENS la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCP DELERUE-DELMOTTE et la société MMA IARD ont interjeté appel de ce jugement le 2 mai 2006. La SARL LE BÉTON MANUFACTURE a relevé appel incident.

Par arrêt du 28 avril 2008 la Cour a :

- rejeté la demande de nullité du rapport d'expertise de Monsieur BERNARD,
- avant dire droit sur le surplus du litige, ordonné une nouvelle mesure d'expertise et commis à cette fin Monsieur Jean-Marie HAGUENOER, avec mission de prendre connaissance des rapports de Monsieur DELCOURT et de Monsieur BERNARD, de préciser le volume des boues et leur nature, rechercher la nécessité de procéder à leur enlèvement et à leur traitement et préciser la nature des travaux à entreprendre et leur coût.

L'expert a déposé son rapport le 29 septembre 2010. Il conclut comme suit :

*Après avoir pris connaissance des rapports des experts précédents, nous avons évalué le volume des boues des trois citernes à environ 1 760 m<sup>3</sup>, malgré quelques difficultés d'accès en profondeur. Il s'agit de boues provenant de vidanges de fosses septiques qui dégagent encore de l'hydrogène sulfuré, gaz extrêmement toxique, nécessitant le port de masques et scaphandres autonomes pour éviter tout risque de mort subite.*

*L'évacuation de ces boues est une nécessité.*

*Dans l'impossibilité de les utiliser en épandage pour valorisation du fait de la teneur trop élevée en éléments minéraux toxiques, le seul traitement après évacuation est le transport vers un centre d'incinération.*

*Les sociétés SITA Remédiation et Véolia Propreté ont fait des estimations des techniques et des coûts correspondant à l'évacuation des boues et à leur traitement.*

*Nous pensons que la société Véolia Propreté apporte beaucoup plus de certitudes dans le traitement et dans le coût global que ne le fait SITA Remédiation.*

*Après évacuation des boues, un nettoyage des parois et du sol des citernes devra être accompli afin de pouvoir vérifier l'état des maçonneries, de la voûte et des sols. En fonction de cette évaluation de la qualité des structures des citernes faite par un expert en bâtiment, il faudra décider du sort des citernes, de leur comblement ou non. Nous demandons donc à la Cour de surseoir à la décision de comblement.*

*Si le comblement s'avère nécessaire les deux sociétés ont proposé deux méthodes, soit à l'aide d'une mousse synthétique durcissante, soit par injection d'un coulis de béton composé de cendres volantes. La première solution est préférable du fait d'une densité plus faible de la mousse.*

*Nous pensons qu'il est indispensable également que la société CUPPENS soit accompagnée par un organisme compétent pour la surveillance du chantier en raison des risques qu'encourt cette société quant à l'intégrité de ses installations en surface des citernes, d'autant plus que l'intégrité de certaines parois sera modifiée pour avoir accès à la citerne 2 sous le hangar.*

*Le coût global estimé par Véolia pour réaliser les travaux sans comblement est de 1 039 076 € HT et avec comblement de 1 322 076 €. La société SITA est trop incertaine sur la technique et sur les coûts pour retenir sa proposition. De plus le devis initial est sensiblement plus élevé que celui de Véolia Propreté.*

Par conclusions du 6 juin 2011 la SCP DELERUE et DELMOTTE et la société MMA IARD demandent à la Cour d'infirmer le jugement, de débouter la société CUPPENS de ses demandes à leur égard et de rejeter toutes prétentions de la société LE BÉTON MANUFACTURE à l'encontre de la société notariale.

A titre subsidiaire elles demandent à être garanties de toutes condamnations par la société LE BÉTON MANUFACTURE.

Dans tous les cas la SCP DELERUE-DELMOTTE se porte demanderesse d'une somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient qu'elle n'a commis aucune faute, que l'obligation d'information prévue par la loi du 19 juillet 1976 devenue l'article L 514-0 du code de l'environnement pèse sur le vendeur et le notaire doit seulement lui rappeler cette obligation, que toute activité de vidange n'est pas nécessairement polluante et le notaire n'était pas tenu de rechercher l'activité professionnelle du vendeur en 1962, au-delà de l'origine trentenaire de la propriété. Elle considère que le notaire n'avait aucune raison de douter de l'affirmation du vendeur qui a déclaré dans l'acte n'avoir jamais exploité d'installation soumise à autorisation et qu'il n'avait pas l'obligation de se rendre sur les lieux de l'immeuble vendu.

S'agissant de la présence des citernes elle fait valoir que si elles étaient bien mentionnées dans les actes de 1956 et 1962 un bâtiment avait été érigé au-dessus de la cave où elles se trouvaient et le notaire a logiquement pensé qu'elles avaient été préalablement comblées, que seule la société LE BÉTON MANUFACTURE savait que les citernes existaient encore et elle a donc manqué à son devoir d'information envers l'acquéreur et le notaire. Elle ajoute que c'est Maître LESCROART et non Maître DELERUE qui est le rédacteur de l'acte du 27 décembre 1962 et que Maître DELERUE ne pouvait connaître l'existence des boues polluées à l'intérieur des citernes.

Elle soutient que l'article L 514-20 du code de l'environnement n'est applicable que si l'activité

incriminée était, au regard de la législation et réglementation en vigueur à la date en cause, soumise à autorisation, que les entreprises responsables du dépôt des boues ont disparu en 1930 et à cette époque l'activité n'était soumise à aucune réglementation, qu'il n'est pas démontré que la société SOTRANOR de qui la société LE BÉTON MANUFACTURE a acquis l'immeuble, exerçait une activité de vidange.

Sur le préjudice et le lien de causalité les appelantes relèvent que la société CUPPENS sollicite une indemnisation s'élevant à 15 fois le prix d'acquisition alors que selon l'article L 514-20 du code de l'environnement l'acquéreur ne peut demander la remise en état que si son coût ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Elles font valoir qu'une éventuelle condamnation du notaire et de son assureur ne doit pas être une source d'enrichissement pour la société CUPPENS et que le notaire ne peut être condamné à supporter le coût de la dépollution alors que sa faute ne pourrait qu'être à l'origine d'une perte de chance pour l'acquéreur.

Sur leur appel en garantie elles prétendent que la société LE BÉTON MANUFACTURE a commis une faute en ne divulguant pas l'existence des citernes qu'elle était la seule à connaître et qu'en conséquence elle doit être condamnée à garantie et déboutée de son propre appel en garantie contre le notaire, l'éventuelle faute de Maître DELERUE n'ayant aucune incidence préjudiciable pour elle puisque si la société CUPPENS avait été informée de la présence des cuves elle n'aurait pas régularisé la vente et la société LE BÉTON MANUFACTURE, demeurée propriétaire du terrain, aurait dû supporter les frais de dépollution.

La SARL LE BÉTON MANUFACTURE appelante incidente, a conclu le 5 avril 2011 à l'infirmité du jugement, demandant à la Cour de débouter la société CUPPENS de toute demande au motif, à titre principal que la clause d'exclusion des vices cachés doit recevoir application puisque la société CUPPENS ne démontre ni sa mauvaise foi ni sa résistance dolosive et à titre subsidiaire que le préjudice invoqué par la société CUPPENS ne présente aucun lien de causalité avec la faute qui lui est reprochée et n'est fondé ni en son principe ni en son quantum. A titre infiniment subsidiaire elle soutient que l'indemnisation doit être ramenée à de plus justes proportions et que la société CUPPENS ne peut prétendre qu'à des condamnations hors taxes.

Elle soutient qu'elle n'avait pas connaissance de la présence des citernes enterrées, ni de l'existence des boues polluantes, ni de l'activité exercée par la société SOTRANOR et qu'il ne peut donc être retenu qu'elle a caché sciemment les informations comme le tribunal l'a affirmé. Elle fait valoir :

- que par elles-mêmes les citernes ne posent aucune difficulté pour la pérennité de l'ensemble immobilier, qu'elle est restée dans les lieux de 1962 à 1997, soit pendant une période de 35 ans au cours de laquelle les citernes ont été purement et simplement oubliées, qu'elle n'a pas fait édifier de construction au-dessus des citernes pour en dissimuler l'existence,

- que si la présence des citernes était effectivement mentionnée dans l'acte de vente de 1962, tel n'est pas le cas de l'existence des boues polluées à l'intérieur de ces citernes, qu'ainsi que l'expert BERNARD l'indique dans son rapport le fait que le site ait appartenu à des entreprises de vidange est insuffisant pour faire présumer qu'elle connaissait la présence de ces boues,

- que la société SOTRANOR exerçait en 1962 une activité de travaux publics et non de vidangeur, qu'en 1930 la société SOTRANOR n'était pas propriétaire du site qui appartenait à la société DECOSTER et DUBOIS, dénommée 'Vidanges Lilloises',

- que le seul manquement qui peut lui être reproché est de ne pas avoir mentionné l'existence d'anciennes activités de vidanges datant de 1930 mais cette absence d'information n'est pas constitutive d'une réticence dolosive puisqu'il n'est pas démontré qu'elle l'a délibérément cachée,

- que le vice de pollution présentait pour elle le même caractère caché que pour la société

CUPPENS.

S'agissant du préjudice elle fait valoir qu'il ne peut s'analyser qu'en une perte de chance et qu'il n'est pas démontré que la connaissance de la présence de citernes et de l'activité très ancienne de vidange aurait permis à la société CUPPENS d'obtenir un prix différent, qu'il n'y a aucun lien de causalité entre les éléments dont elle avait éventuellement connaissance et le préjudice dont la société CUPPENS sollicite l'indemnisation. Elle ajoute qu'aucune procédure n'a été diligentée sur la base de l'article L 541-3 du code de l'environnement à l'égard de la société CUPPENS qui n'a reçu de l'administration aucune mise en demeure de procéder à l'élimination des déchets, que son action ne peut donc être accueillie faute de preuve d'un préjudice certain, que ce n'est qu'en cause d'appel qu'elle a invoqué l'impossibilité d'obtenir son certificat de conformité, que ce moyen ne peut prospérer pour ne pas avoir été allégué en première instance, qu'en outre la preuve de cette impossibilité n'est pas apportée. Elle prétend que l'assistance d'un maître d'oeuvre, requise par la société CUPPENS ne se justifie pas, pas plus que la demande au titre de la TVA puisque la société CUPPENS récupère cette taxe.

Subsidiairement elle demande à être garantie de toutes condamnations par le notaire qui, en sa qualité de rédacteur d'acte, devait éclairer les parties sur leurs déclarations et s'assurer de la validité et de l'efficacité de l'acte, et notamment de contrôler la chaîne des transmissions successives. Elle soutient que la carence de Maître DELERUE est d'autant moins pardonnable qu'il aurait pu se contenter de reproduire dans l'acte de vente du 28 avril 1997 la liste des cessions antérieures figurant dans l'acte établi par Maître LESCROART, son prédécesseur et ex-associé. Elle conclut en conséquence à la condamnation à garantie *in solidum* de la SCP notariale et de son assureur.

Elle se porte demanderesse d'une somme de 3 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions du 6 mai 2011 la SA CUPPENS demande à la Cour de confirmer le jugement en toutes ses dispositions et *y ajoutant par l'effet dévolutif de l'appel* de condamner solidairement la SCP DELERUE-DELMOTTE, son assureur la société MMA IARD et la société LE BÉTON MANUFACTURE à lui verser :

- la somme de 1 132 611 € HT, soit 1 354 602 € TTC, réactualisée à la date de l'arrêt à intervenir en fonction de l'indice EBIQ, coût de l'évacuation et du traitement des boues polluées,

- la somme de 307 251 € HT soit 353 056 € TTC, réactualisée à la date de l'arrêt à intervenir en fonction de l'indice EBIQ, coût du comblement des citernes après évacuation des boues polluées, ou à tout le moins de surseoir à statuer sur ce chef de préjudice.

Elle sollicite en outre leur condamnation au paiement, outre la somme de 7 566,16 €, frais des études confiées à l'expert DELCOURT, déjà accordée par le tribunal, de la somme de 15 400 € TH soit 18 518,40 € TTC réactualisée à la date de l'arrêt, pour les frais d'assistance d'un maître d'oeuvre.

Elle se porte également demanderesse des intérêts de l'ensemble des sommes au taux légal à compter de l'assignation en référé et d'une indemnité de 15 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle rappelle qu'elle recherche la responsabilité de la SCP notariale DELERUE-DELMOTTE en sa qualité de rédacteur d'acte et celle de la société LE BÉTON MANUFACTURE pour dol en application de l'article 1382 du code civil. Elle fait valoir :

- que l'acte de vente stipule qu'aucune installation classée n'a été exploitée sur le site et n'indique pas la présence des citernes alors que la société LE BÉTON MANUFACTURE avait acquis en 1962 une propriété 'à usage d'entreprises de vidanges', soumise à la réglementation sur les installations classées

et que les actes de vente antérieurs mentionnent l'existence de citernes en sous-sol, que la responsabilité du notaire qui a failli à son devoir d'information et qui ne peut s'affranchir de toute recherche d'antériorité même passé le délai de trente ans, est engagée, que les vidangeurs ont exploité le site bien au-delà de 1930 puisque les propriétaires successifs étaient eux-mêmes vidangeurs, que Maître DELERUE reconnaît lui-même dans ses écritures qu'il n'ignorait pas la présence des citernes, que la circonstance qu'il ait ignoré, comme il le prétend, l'existence de la pollution est indifférente,

- que la société LE BÉTON MANUFACTURE ne pouvait ignorer que le sous-sol renfermait des citernes puisqu'elles étaient mentionnées dans son titre de propriété ; que pour son activité de vidanges mentionnée dans l'acte de 1962 la société SOTRANOR devait nécessairement avoir accès aux citernes et que c'est donc la société LE BÉTON MANUFACTURE qui a fait boucher les citernes ; que l'expert DELCOURT note que des gravats ont été retrouvés dans les citernes et en déduit que ceux qui ont déversé ces gravats ne pouvaient ignorer la présence des boues ; que la société LE BÉTON MANUFACTURE qui connaissait l'existence des citernes ne pouvait méconnaître leur contenu ; que la clause de non garantie des vices cachés ne peut s'appliquer en cas de dol ; qu'elle est fondée à obtenir l'indemnisation de son préjudice en application des articles 1116 et 1382 du code civil.

Elle soutient que les fautes cumulées du vendeur et du notaire sont à l'origine de son préjudice constitué par l'obligation légale de dépolluer et l'impossibilité d'obtenir un certificat de conformité pour les travaux qu'elle a fait réaliser. Elle observe que l'expert HAGUENOER a confirmé la nécessité impérieuse d'évacuer les boues en raison de leur toxicité incompatible avec le confinement et déclare que la circonstance qu'à ce jour l'administration ne lui a pas délivré de mise en demeure est inopérante. Elle affirme que si elle avait eu connaissance de l'existence des cuves dans le sous-sol elle n'aurait pas contracté ou aurait sollicité une expertise pour mesurer le risque. Elle rappelle qu'elle demande réparation de son préjudice sur le fondement de l'article 1382 du code civil, qu'elle ne peut donc se voir limiter par le prix de vente et ajoute que si elle avait choisi de solliciter la résolution de la vente son préjudice aurait été plus élevé dans la mesure où elle ne pourrait plus accéder à son siège social.

Le dossier a été communiqué au Ministère Public le 20 septembre 2011.

### **SUR CE :**

Attendu qu'à l'occasion de travaux nécessitant une excavation la société CUPPENS a découvert dans le sous-sol du terrain qu'elle a acquis le 28 avril 1997 de la société LE BÉTON MANUFACTURE, la présence de citernes enterrées dont les accès en surface n'étaient pas visibles ;

Que l'acte de vente conclu entre la société LE BÉTON MANUFACTURE et la société CUPPENS ne mentionne pas l'existence de ces citernes contrairement aux actes antérieurs ;

Que ces citernes contiennent des boues chargées en hydrocarbures et éléments métalliques toxiques qui ont été déposées par les entreprises de vidanges qui occupaient le site dans le passé ;

Que l'expert HAGUENOER, commis par la Cour, a confirmé que la toxicité de ces boues, liée aux dégagements d'hydrogène sulfuré, est incompatible avec le confinement et que la seule solution envisageable est l'évacuation de ces boues et leur traitement en centre d'incinération ; qu'il indique que le coût de cette opération s'élève à 1 039 076 € HT, somme à laquelle il conviendra éventuellement d'ajouter celui du comblement des citernes, ce qui, dans cette hypothèse, portera le coût total à 1 322 076 € HT ;

Attendu que la société CUPPENS recherche la responsabilité du vendeur et du notaire ;



### 1°) - Sur le dol de la société LE BÉTON MANUFACTURE

Attendu que la société CUPPENS agit contre le vendeur sur le fondement des articles 1116 et 1382 du code civil, invoquant sa réticence dolosive lors de la vente ;

Attendu que dans l'acte de vente qu'elle a conclu le 28 avril 1997 la société LE BÉTON MANUFACTURE affirme qu'il n'a jamais été déposé en fouilles, ni utilisé sur le terrain, des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement et qu'à sa connaissance il n'a jamais été exercé sur le terrain d'activités entraînant des dangers et inconvénients et notamment des activités visées par la loi du 19 juillet 1976 ;

Or que dans l'acte dressé par Maître LESCROART le 27 décembre 1962 par lequel la société LE BÉTON MANUFACTURE a acquis l'immeuble de la société SOTRANOR il est précisé que la propriété vendue est actuellement à usage d'entreprise de vidanges et qu'elle comporte deux citernes dans le sous-sol ; qu'il est également indiqué dans cet acte que la société SOTRANOR a acquis l'immeuble par acte reçu par Maître LESCROART le 24 mars 1958 de la société CANTRAINE et Compagnie, que cette vente a été consentie par Monsieur LEFEBVRE, entrepreneur de vidanges, Monsieur LECOCQ commerçant et Monsieur CANTRAINE, employé, tous trois agissant pour le compte de ladite société, que Monsieur CANTRAINE qui avait apporté l'immeuble à la société CANTRAINE l'avait lui-même acquis par succession de son père, entrepreneur de vidanges, le 24 mai 1956, que Monsieur CANTRAINE père avait acheté le site en 1943 à la famille SPLINGARD dont le père, Monsieur Jules SPLINGARD, industriel, l'avait lui-même acquis en 1924 d'une société dénommée 'Vidanges Lilloises' ;

Attendu que la société LE BÉTON MANUFACTURE ne peut donc prétendre ignorer qu'une activité polluante de vidange avait été exercée sur le terrain qu'elle vendait à la société CUPPENS puisque cette information résultait de son titre de propriété ; qu'elle tente de soutenir que la société SOTRANOR n'a jamais exercé d'activité de vidange, ce qui est contraire aux termes de l'acte du 27 décembre 1962 où il est mentionné que la propriété qui lui était vendue était actuellement à usage d'entreprise de vidanges ; que l'extrait K-bis qu'elle verse aux débats n'est pas susceptible d'apporter la preuve contraire puisqu'il y est indiqué d'une façon très générale, que la société SOTRANOR qui a fait l'objet d'une dissolution à la date du 31 décembre 1962 était une 'entreprise de travaux publics et privés et en général tout ce qui se rattache à ces industries ou aux travaux de toutes natures', ce qui peut comprendre des travaux de vidanges ;

Attendu que la société LE BÉTON MANUFACTURE soutient qu'elle ignorait que les citernes contenaient des boues polluées et qu'elle ne pouvait donc en informer la société CUPPENS ; qu'elle affirme également avoir 'oublié' la présence des citernes ;

Attendu que les citernes dans le sous-sol sont mentionnées dans son titre de propriété, au paragraphe relatif à la désignation de la chose vendue, comme y est également mentionné que la propriété vendue est à usage d'entreprise de vidanges ;

Qu'il y avait donc tout lieu de penser, en rapprochant ces deux éléments, que les citernes avaient servi à l'activité des entreprises de vidanges, laquelle relève de la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;

Que la société LE BÉTON MANUFACTURE a occulté ces deux éléments lorsqu'elle a revendu son immeuble à la société CUPPENS et a même déclaré qu'à sa connaissance il n'a jamais été exercé de telles activités sur le terrain et ce, dans le but manifeste de dissimuler à l'acquéreur le risque de pollution car il est évident que si la société CUPPENS avait su que le terrain avait servi à l'activité d'entreprise de vidanges et qu'il existait des citernes enfouies dans le sous-sol, elle aurait fait vérifier et analyser le contenu de ces citernes et aurait ainsi découvert la pollution ;

Que la venderesse a volontairement dissimulé à la société CUPPENS des éléments d'information qui l'aurait dissuadée de contracter si elle les avait connus ; que la réticence dolosive est établie et qu'en conséquence elle ne peut s'abriter derrière la clause de non garantie des vices cachés ; que le jugement sera confirmé de ce chef ;

### **2°) - Sur la faute de Maître DELERUE**

Attendu que le notaire, rédacteur d'acte, est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des contrats conclus par son ministère ;

Attendu que Maître DELERUE a fait figurer dans l'acte du 28 avril 1997 les dispositions de l'article 8-1 de la loi du 19 juillet 1976 (actuellement article L 514-20 du code de l'environnement) qui imposent au vendeur d'un terrain sur lequel une installation soumise à autorisation a été exploitée d'en informer par écrit l'acheteur puis a consigné les déclarations du représentant de la société LE BÉTON MANUFACTURE sur l'absence d'exploitation d'une telle installation ;

Attendu que la société LE BÉTON MANUFACTURE a certes fait une fausse déclaration ; que cependant dans ses rapports avec la société CUPPENS le notaire dont la responsabilité est recherchée sur le fondement de l'article 1382 du code civil, ne peut s'exonérer de sa responsabilité en invoquant la faute d'un tiers si celle-ci ne présente pas les caractères de la force majeure ;

Qu'il suffisait à Maître DELERUE de se reporter au titre de propriété de la société LE BÉTON MANUFACTURE, rédigé par son ancien associé, Maître LESCROART, pour s'apercevoir que les déclarations de la venderesse étaient erronées, que la propriété avait abrité une activité telle que visée par la loi du 19 juillet 1976 et que dans son sous-sol se trouvaient des citernes ;

Que le litige ne portant pas sur une question de propriété, il est inopérant pour le notaire de soutenir qu'il n'était pas tenu de procéder à des recherches au-delà du délai de trente ans (délai de la prescription acquisitive) ;

Attendu que le notaire est tenu de procéder à toutes investigations nécessaires à la bonne exécution de son obligation légale d'information ; que Maître DELERUE ne peut donc se contenter de soutenir qu'il a *logiquement* pensé que les citernes avaient été préalablement comblées ;

Que le notaire n'a effectivement pas l'obligation de se rendre sur les lieux du bien vendu par son ministère ; qu'il n'est pas reproché à Maître DELERUE de ne pas avoir été sur les lieux (ce qui ne lui aurait d'ailleurs pas apporté de renseignement) mais de ne pas s'être reporté au titre de propriété de la société venderesse qui comportait tous les éléments lui permettant d'exercer son devoir d'information à l'égard de l'acquéreur ;

Attendu qu'il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la faute du notaire ;

### **3°) - Sur le préjudice**

Attendu que l'article L 541-2 du code de l'environnement dispose que toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune et à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter lesdits effets ;

Que le détenteur des déchets est responsable de son élimination quant bien même il n'en est pas le producteur ;

Attendu que par l'effet de l'acte de vente du 28 avril 1997 la société CUPPENS est devenue détentrice des boues polluantes et donc tenue de procéder à leur élimination ; que s'agissant d'une obligation qui résulte de la loi cette obligation existe indépendamment de toute mise en demeure de l'administration ;

qu'en réponse à la question qui lui était posée par la Cour dans son arrêt du 28 avril 2008 l'expert HAGUENOER indique que les boues dans les citernes, qui proviennent de fosses septiques, dégagent encore de l'hydrogène sulfuré, gaz extrêmement toxique, incompatible avec le confinement et qu'il est indispensable de procéder à leur évacuation vers un centre d'incinération ;

Attendu que si la société LE BÉTON MANUFACTURE n'avait pas dissimulé à la société CUPPENS le fait que le terrain avait servi à l'activité d'entreprise de vidanges et qu'il existait des citernes enfouies dans le sous-sol, la société CUPPENS aurait fait vérifier et analyser le contenu de ces citernes et aurait découvert la pollution ; qu'en raison du coût de la dépollution par rapport à la valeur du terrain (109 001,05 €) il est probable que la société CUPPENS n'aurait pas acquis ce terrain ; que la faute commise par la société LE BÉTON MANUFACTURE a donc fait perdre à la société CUPPENS une chance d'éviter le dommage constitué par l'obligation de dépolluer ;

Attendu que la société CUPPENS n'agit pas sur le fondement de la garantie des vices cachés ni de l'article L 514-20 du code de l'environnement mais en application de l'article 1116 du code civil, pour obtenir des dommages et intérêts en vertu de la responsabilité délictuelle, en réparation du préjudice causé par le dol ; que dès lors il importe peu que la somme demandée soit supérieure au prix de vente du terrain ;

Attendu que le manquement du notaire à son obligation d'information sur les inconvénients du bien acquis par son ministère et notamment sur l'utilisation du terrain pour l'activité d'entreprise de vidanges est lui aussi à l'origine, pour la société CUPPENS, d'une perte de chance de ne pas contracter et donc d'éviter l'obligation de dépolluer ;

Que le fait qu'en raison des investissements qu'elle a déjà réalisés la société CUPPENS a décidé de ne pas demander la résolution de la vente mais des dommages et intérêts pour couvrir le coût de la dépollution n'est pas constitutif d'un enrichissement sans cause ainsi que le notaire et son assureur tentent de le soutenir ; que si la société CUPPENS n'avait pas acquis le bien immobilier de la société LE BÉTON MANUFACTURE elle aurait effectué ses investissements sur un autre terrain exempt de pollution ; que la résolution de la vente l'obligerait à transférer son siège social dans un autre lieu et à supporter tous les frais résultant d'une telle modification ;

Attendu que les fautes de la venderesse et du notaire ayant contribué à la réalisation du même préjudice consistant, pour la société CUPPENS, en la perte de chance de ne pas contracter et donc d'éviter le dommage constitué par l'obligation de dépolluer, il convient de les condamner in solidum à réparer ce préjudice ;

Attendu qu'en cas de perte de chance la réparation du dommage ne peut être que partielle ; qu'elle doit être mesurée à l'importance de la chance perdue ;

Que compte tenu du prix du terrain et du coût important des frais de dépollution, si la société CUPPENS avait été correctement informée il y aurait eu de très fortes chances qu'elle renonce à contracter avec la société LE BÉTON MANUFACTURE et en conséquence évite le dommage qu'elle subit ; que dans ces conditions la fraction de la chance perdue par la faute de la venderesse et du notaire sera fixée à 98 % ;

Attendu que la SCP DELERUE et DELMOTTE, la société MMA IARD et la SARL LE BÉTON MANUFACTURE seront donc condamnées in solidum à verser à la société CUPPENS la somme de 1 019 160,44 € soit 98 % de 1 039 959,64 € représentant le coût HT des travaux d'élimination des

déchets selon le devis de la société Véolia retenu par l'expert qui a effectivement commis une erreur en reportant le montant dans son rapport, ainsi que la société CUPPENS l'a relevé à juste titre (1 039 076 € au lieu de 1 039 959,64 €) ;

Que la SA CUPPENS est une société commerciale qui récupère la TVA ; qu'il n'y a donc pas lieu de prononcer une condamnation toutes taxes comprises ;

Que la demande présentée par la société CUPPENS devant la Cour au vu du rapport de Monsieur HAGUENOER est certes supérieure à celle dont elle avait saisi les premiers juges ; qu'elle est toutefois recevable par application de l'article 566 du code de procédure civile, la différence étant le complément de la demande soumise au tribunal ;

Attendu que le devis de la société Véolia n'étant valable que jusqu'au 31 décembre 2010, il convient de réévaluer le coût des travaux au jour du présent arrêt selon la variation de l'indice EBIQ appliqué par Véolia conformément à ses conditions générales de vente ; que s'agissant de l'évaluation d'un préjudice il importe peu que ces conditions générales ne soient pas opposables aux sociétés tenues à réparation ;

Attendu que le préjudice étant évalué au jour du présent arrêt les intérêts ne sont dus qu'à compter de cette date, conformément à l'article 1153-1 du code civil et non à compter de l'assignation en référé ;

Attendu que l'expert HAGUENOER déclare en page 47 de son rapport que les travaux qui seront réalisés sous les bâtiments de la société CUPPENS devront faire l'objet d'une surveillance technique qui est hors de la compétence de l'entreprise, que notamment l'accès à la citerne 2 posera des problèmes de sécurité particuliers dans la mesure où le hangar est situé au-dessus et que des travaux d'accès devront être réalisés ; qu'il estime en conséquence que les travaux doivent être réalisés sous la surveillance d'un organisme compétent ;

Que la société CUPPENS verse aux débats un devis d'assistance à maîtrise d'ouvrage établi le 15 mars 2008 par la société TAUW France pour un montant de 15 400 € HT ;

Qu'en considération des impératifs de sécurité mis en évidence par l'expert la demande de la société CUPPENS est fondée en son principe ; qu'elle est cependant excessive en son montant, certains postes du devis étant inutiles car déjà exécutés par les experts judiciaires ; que le coût des opérations de maîtrise d'oeuvre nécessaires sera ramené, avec actualisation au jour du présent arrêt, à la somme de 10 000 € HT, soit la somme de 9 800 € (98 % de 10 000 €) à la charge in solidum des sociétés tenues à réparation ;

Attendu que sur le préjudice lié au comblement des citernes après évacuation des boues polluées, l'expert HAGUENOER écrit qu'avant de prendre une décision sur le devenir des citernes après leur vidange il est indispensable d'expertiser l'état de vétusté des maçonneries et des sols ; que conformément au rapport de Monsieur DELCOURT il faudra aussi vérifier la position des fondations sous les poteaux des portiques du hangar par rapport aux parois de la citerne 2 en particulier et qu'en conséquence la question de la nécessité d'un comblement des citernes ne pourra être examinée qu'après ces examens ; que l'expert propose donc à la Cour de surseoir à statuer tant qu'une visite détaillée des citernes vides n'aura pas été réalisée afin de vérifier la compatibilité sécuritaire de la présence des citernes avec le hangar et les installations de la société CUPPENS ;

Qu'il y a donc lieu de surseoir à statuer sur ce chef de préjudice jusqu'à ce que les citernes aient été vidées ;

Attendu que les frais de l'expertise de Monsieur DELCOURT soit 7 566,16 €, qui a été utile à la solution du litige seront mis à la charge in solidum de la société venderesse, de la SCP notariale et de l'assureur de celle-ci ; que le jugement sera confirmé de ce chef ; que par application de l'article

1153-1 du code civil les intérêts sur cette somme sont dus à compter du jugement ;

#### **4°) - Sur les appels en garantie**

Attendu que le tribunal était saisi d'une demande en garantie de la venderesse contre le notaire et son assureur et réciproquement du notaire contre la venderesse ; qu'il les a rejetées au motif que l'attitude de l'une et l'autre parties a concouru à la réalisation du dommage ;

Que le fait que notaire et venderesse aient commis une faute ayant concouru à la réalisation du même dommage justifie la condamnation prononcée in solidum entre eux en faveur de la victime, la société CUPPENS du mais n'exclut pas que dans leurs rapports réciproques il soit prononcé une condamnation à garantie en fonction de la gravité de leur faute respective ;

Attendu que la société LE BÉTON MANUFACTURE a dissimulé l'activité d'entreprise de vidange antérieurement exercée sur le terrain vendu ainsi que la présence de citernes enfouies dans le sous-sol, non seulement à l'acquéreur mais également au notaire ; que toutefois ces éléments auraient aisément pu être découverts par le notaire s'il avait procédé à un minimum de vérification à partir de l'acte de propriété du vendeur qui avait été rédigé par son ancien associé ; que certes les textes destinés à protéger l'acquéreur immobilier font peser l'obligation d'information sur le vendeur ; que néanmoins le notaire, au titre de son devoir de conseil, doit faire en sorte que le vendeur les respecte ;

Qu'il appartenait donc à Maître DELMOTTE d'attirer l'attention de la venderesse sur l'incompatibilité entre d'une part ses déclarations sur l'absence d'exercice sur les lieux objet de la vente d'activité entraînant dangers et inconvénients pour la santé et l'environnement et d'autre part les mentions de son titre de propriété ;

Attendu que les fautes réciproques de la société venderesse et du notaire sont d'égale gravité mais il y a lieu en outre de prendre en considération le fait que si la société CUPPENS, correctement informée du risque de pollution, n'avait pas régularisé la vente, la société LE BÉTON MANUFACTURE serait demeurée propriétaire du terrain et donc détentrice des déchets polluants, légalement tenue de procéder à leur élimination en vertu de l'article L 541-2 du code de l'environnement même si sans doute il lui aurait été possible d'y faire procéder dans des conditions moins onéreuses qu'actuellement ;

Que si le notaire avait correctement exercé son devoir d'information et de conseil à l'égard de la venderesse, la procédure judiciaire et tous les frais qui s'y rattachent auraient été évités ;

Qu'en considération de l'ensemble de ces éléments il y a lieu, dans les rapports entre la venderesse et le notaire, de partager la responsabilité dans la proportion de trois quarts à la charge de la première et d'un quart à la charge du second et en conséquence d'accueillir leurs appels en garantie respectifs dans cette proportion ;

Que le jugement qui a rejeté les appels en garantie sera réformé ;

\*\*\*

Attendu qu'il y a lieu d'inclure dans les dépens à la charge de la société LE BÉTON MANUFACTURE, de la SCP DELERUE-DELMOTTE et de son assureur, ceux de la procédure de référé et les frais d'expertise de Monsieur BERNARD ;

Attendu que le tribunal a fait une juste application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de la société CUPPENS ; qu'il y a lieu à confirmation ; que la société venderesse, le notaire et son assureur seront en outre condamnés in solidum à verser à la société

CUPPENS une somme de 5 000 € pour ses frais irrépétibles d'appel et seront déboutés de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Qu'ils se garantissent réciproquement des condamnations aux dépens et indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile dans la proportion sus-indiquée ;

### **PAR CES MOTIFS**

**La Cour statuant contradictoirement,**

**Vu l'arrêt du 28 avril 2008,**

**Confirme le jugement sur la responsabilité de la SCP Patrick DELERUE et Alain DELMOTTE et de la SARL LE BÉTON MANUFACTURE, leur condamnation in solidum avec la société Mutuelle du Mans Assurance IARD à payer à la SA CUPPENS la somme de 7 566,16 euros montant des frais liés à l'expertise de Monsieur DELCOURT et celle de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que du chef des dépens,**

**Y ajoutant, dit que la somme de 7 566,16 euros portera intérêts au taux légal à compter du 13 avril 2006, date du jugement et que dans les dépens de première instance, seront inclus ceux de la procédure de référé et les frais d'expertise de Monsieur BERNARD,**

**L'émendant en ses dispositions sur le préjudice et y ajoutant,**

**Condamne in solidum la SCP DELERUE-DELMOTTE, la société MMA IARD et la société LE BÉTON MANUFACTURE à verser à la SA CUPPENS à titre de dommages et intérêts pour perte de chance :**

**\* la somme de 1 019 160,44 euros à réactualiser en fonction de la variation de l'indice EBIQ entre janvier 2010 et la date du présent arrêt, la somme ainsi réactualisée portant intérêts au taux légal à compter de ce jour,**

**\* la somme de 9 800 euros avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt,**

**Déboute la SA CUPPENS de sa demande au titre de la TVA,**

**Sursoit à statuer sur sa demande au titre du comblement des citernes jusqu'à ce que les citernes aient été vidées des boues qu'elles contiennent,**

**Dit qu'à l'expiration du sursis ainsi prononcé l'affaire sera remise au rôle à la requête de la partie la plus diligente,**

**Infirme le jugement en ce qu'il a rejeté les appels en garantie et statuant à nouveau,**

**Condamne la SARL LE BÉTON MANUFACTURE à garantir la SCP DELERUE et DELMOTTE des trois quarts des condamnations prononcées à son égard en principal, intérêts, indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile et dépens,**

**Condamne in solidum la SCP DELERUE et DELMOTTE et la société MMA IARD à garantir la SARL LE BÉTON MANUFACTURE du quart des condamnations prononcées à son égard en principal, intérêts, indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile et dépens,**

**Condamne in solidum la SARL LE BÉTON MANUFACTURE, la SCP DELERUE et DELMOTTE et la société MMA IARD aux dépens d'appel, en ce compris les frais d'expertise**

**de Monsieur HAGUENOER, avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP CONGOS-VANDENDAELE, avoués,**

**Les condamne en outre in solidum à verser à la société CUPPENS la somme de 5 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,**

**Dit qu'elles se garantiront réciproquement des condamnations au titre des dépens avec droit de recouvrement direct au profit de leur avoué respectif et des frais irrépétibles d'appel dans la proportion des trois quarts à la charge de la société LE BÉTON MANUFACTURE et d'un quart à la charge de la SCP DELERUE-DELMOTTE et son assureur,**

**Les déboute de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.**

**Le Greffier, Le Président,**

**D. VERHAEGHE E. MERFELD**