

**Cour d'appel**  
**Paris**  
**Pôle 4, chambre 1**

**1er Décembre 2011**

**N° 10/10938**

SCI ESPACE OUEST 1

SASU L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO

Classement :Inédit

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAIS

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 01 DÉCEMBRE 2011

(n° 436, 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/10938

Décision déferée à la Cour : Jugement du 10 Mars 2010 - Tribunal de Grande Instance de CRETEIL - RG n° 08/08780

APPELANT

SCI ESPACE OUEST 1

représentée par son gérant en exercice

ayant son siège [...]

représentée par la SCP ANNE LAURE GERIGNY FRENEAUX, avoués à la Cour

assistée de Me Emmanuel RASKIN plaidant pour la SELARL SOCIETE D ETUDES FISCALES ET JURIDIQUES,  
avocat au barreau de PARIS, toque : L0230

INTIMÉE

SASU L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO

agissant en la personne de ses représentants légaux

ayant son siège [...]

représentée par la SCP SCP TAZE-BERNARD BELFAYOL BROQUET, avoués à la Cour

assistée de Maître François BRAUD plaçant pour la SELARL HUGLO LEPAGE & ASSOCIES, CONSEILS, avocat au barreau de PARIS, toque : P0321

#### COMPOSITION DE LA COUR :

Après rapport oral et en application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 octobre 2011, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Lysiane LIAUZUN, présidente et Madame Anne-Marie LEMARINIER, conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Lysiane LIAUZUN, présidente

Madame Christine BARBEROT, conseillère

Madame Anne-Marie LEMARINIER, conseillère

Greffier :

lors des débats : Monsieur Sébastien PARESY

#### ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

- signé par Madame Lysiane LIAUZUN, présidente, et par Madame Béatrice GUERIN, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*

\* \*

Par acte authentique du 08 janvier 2004, la société L'immobilière groupe Casino a vendu à la SCI Espace ouest 1 un ensemble immobilier à usage commercial situé à Nîmes, consistant en un bâtiment et parkings, un auvent, une station de distribution de carburant et ancienne aire de lavage pour le prix de 6 000 000 euro, étant stipulé à l'acte que l'acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le bien peut être assujéti et étant prévu à titre d'obligations particulières à la charge du vendeur une obligation de dépollution du sol portant uniquement sur l'assiette foncière de la station de distribution de carburant selon les techniques qu'il jugera utile, le vendeur s'engageant à ce que l'acquéreur puisse exploiter la station de distribution de carburant au-delà du délai de sept mois avec un minimum de gêne liée aux travaux de dépollution s'il en existe encore à cette date et déclarant qu'à sa connaissance, le terrain sur lequel est édifié l'immeuble n'a jamais supporté une activité ou installation soumise à autorisation autre que l'activité d'hypermarché et de distribution de carburants et que le sol ne recèle aucune pollution particulière à l'exception de celle-ci.

Le même jour, la société L'immobilière groupe Casino et la SCI Espace ouest 1 ont signé un accord transactionnel de renonciation par l'acquéreur à toute réclamation au vendeur, au titre de la réinstallation et de la remise en état de la station service, moyennant une indemnité de 182 900 euro versée le jour de la signature.

Le même jour, la société L'immobilière groupe Casino a cédé à la société Actio, gérant de la SCI Espace ouest 1, le fonds de commerce de station service dont l'activité était suspendue depuis le 4 mars 2003 moyennant le prix de 1 euro.

Faisant état de traces et odeurs d'hydrocarbures, la SCI Espace ouest 1 a fait assigner devant le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Nîmes son vendeur aux fins de voir désigner un expert, lequel a déposé son rapport le 08

novembre 2005 aux termes duquel il est fait état d'une pollution des sols ayant atteint la nappe phréatique avec des risques pour la santé humaine pour un usage sensible et le coût des travaux de dépollution est évalué à la somme de 93 000 euro.

Par acte d'huissier du 31 octobre 2006, la société L'immobilière groupe Casino a fait assigner la SCI Espace ouest 1 et la société Actio devant le tribunal de grande instance de Nîmes en paiement de la quote-part de taxes foncières dues au titre de l'année 2004, soit la somme de 197 376, 20 euro HT, lequel a été déclaré par arrêt rendu le 03 avril 2008 par la cour d'appel de Nîmes incompetent pour connaître de cette demande au profit du Tribunal de Grande Instance de Créteil auquel le dossier a été transmis .

Par demande reconventionnelle, la SCI Espace ouest 1 a demandé la condamnation de la société L'immobilière groupe Casino au paiement des travaux de dépollution pour un montant de 296 132,11 euro

Par jugement du 10 mars 2010, le Tribunal de grande instance de Créteil a :

- condamné la SCI Espace ouest 1 à payer à la société L'immobilière groupe Casino la somme de 236 061, 93 euro correspondant à la quote-part de la taxe foncière due au titre de l'année 2004,
- condamné la société L'immobilière groupe Casino à payer à la SCI Espace ouest 1 la somme de 61 156 euro au titre de son obligation de dépollution,
- débouté la SCI Espace ouest 1 du surplus de sa demande, au titre de la dépollution et de l'ensemble de ses demandes en réparation du préjudice financier,
- ordonné la compensation des créances réciproques des parties et dit que la SCI Espace ouest 1 est redevable de la somme de 174 905, 93 euro outre les intérêts au taux légal à compter du 16 mai 2006, intérêts qui seront capitalisés dans les conditions de l'article 1154 du Code civil, et pour la première fois à compter de la signification du jugement,
- dit n'y avoir pas lieu à l'application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- dit n'y avoir pas lieu à l'exécution provisoire,
- condamné la SCI Espace ouest 1 aux dépens.

La SCI Espace ouest 1 a relevé appel de ce jugement par déclaration du 21 mai 2010 et par dernières conclusions signifiées le 17 septembre 2010, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de ses moyens, la SCI Espace ouest 1 demande à la Cour au visa des articles 1134 et 1147 du Code civil, de dire son appel interjeté recevable et bien fondé, et, y faisant droit, de :

- infirmer le jugement rendu le 10 mars 2010 par la 4ème chambre du tribunal de grande instance de Créteil,
- dire que l'engagement de dépollution figurant dans l'acte de vente du 08 janvier 2004 n'est assorti d'aucune réserve ou condition,
- sur le fondement des dispositions des articles 1134 et 1147 du Code civil, condamner la société L'immobilière groupe Casino à lui payer les indemnités suivantes au titre du non respect de son engagement contractuel de dépollution :

1- 296 132, 11 euro au titre du coût des travaux de dépollution payés par elle, à la société VEOLIA

2- Autres postes de préjudices visés et développés au 2.3.10.b) de ses conclusions : 4 445 960, 76 euro,

l'ensemble avec intérêts au taux légal à compter de la signification de ses dernières conclusions, et capitalisation des intérêts par application des dispositions de l'article 1154 du Code civil,

- A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la Cour la condamnerait à payer une somme au titre de la taxe foncière de l'année 2004, réclamée par la société L'immobilière groupe Casino, à compenser judiciairement cette somme avec les indemnités mises à la charge de cette dernière à son profit, ce par application des dispositions des articles 1289 et suivants du Code civil

- condamner la société L'immobilière groupe Casino à lui payer la somme de 20 000 euro sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner la même aux entiers dépens, en ce compris l'intégralité des frais d'expertise judiciaire avancés par elle, lesquels lui seront intégralement remboursés.

Par dernières conclusions signifiées le 17 janvier 2011 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé de ses moyens, la société L'immobilière groupe Casino demande à la Cour, au visa des articles 1134, 1147 et suivants, 64, 70 et 1289 du Code civil, de :

A titre principal,

- la déclarer recevable et bien fondée en ses prétentions,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la SCI Espace ouest 1 à lui payer la somme de 197 376, 20 euro HT soit 236 061, 93 euro TTC au titre des taxes foncières exposées au titre de l'année 2004, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 mai 2006 et au plus tard à compter de la signification de l'assignation introductive d'instance et ce, avec application de l'article 1154 du Code civil,

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée à régler certaines sommes à la SCI Espace ouest 1 et statuant à nouveau de ce chef, débouter la SCI Espace ouest 1 de toutes ses demandes indemnitaires,

A titre subsidiaire, si la Cour devait par extraordinaire faire droit aux demandes indemnitaires formulées par la SCI Espace ouest 1,

- ordonner la compensation entre les sommes résiduelles qui seraient éventuellement mises à sa charge avec la somme réclamée à titre principal au titre de la contribution au paiement des taxes foncières pour l'année 2004, soit la somme de 197 376, 20 euro ou 236 061,93 euro TTC, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 16 mai 2006, et au plus tard à compter de la signification de l'assignation en date du 02 novembre 2006, et ce, avec application de l'article 1154 du Code civil et condamner la SCI Espace ouest 1 à payer le surplus,

En toute hypothèse,

- condamner la société Espace ouest 1 à lui payer une somme de 20 000 euro, au titre des frais irrépétibles, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner la société Espace ouest 1 à supporter l'ensemble des dépens de l'instance qui comprendront l'universalité des frais des mesures conservatoires et d'exécution.

SUR CE, LA COUR

Sur la demande en paiement de la taxe foncière 2004

Considérant qu'ainsi qu'il résulte de l'acte authentique de vente du 8 janvier 2004 (page 10, dernier paragraphe), la SCI Espace ouest 1, acquéreur, s'est engagée à acquitter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le bien pourra être assujéti, cet engagement n'étant assorti d'aucune obligation à la charge du vendeur de solliciter un dégrèvement eu égard à l'état des biens, lequel était connu le jour de la vente ;

Que la SCI Espace ouest 1 étant tenue de rembourser à la société L'Immobilière groupe casino, vendeur, au prorata temporis, les taxes foncières 2004 payées par celle-ci, lesquelles se sont élevées à 103 558 euro et 11 004 euro et en déduc-

tion desquelles ont été accordés des dégrèvements à hauteur de 12 530 euro et 14 123 euro ainsi que justifié par les avis d'imposition et avis de dégrèvement versés aux débats, la SCI Espace ouest 1 est tenue de rembourser à la société L'Immobilière groupe casino la somme totale de 197 376, 20 euro ;

Considérant que la refacturation par le vendeur, à l'acquéreur d'un immeuble, de la taxe foncière correspondant à la période postérieure à l'entrée en jouissance constitue une charge augmentative de prix pour la TVA au sens de l'article 266-2-b et doit donc être comprise dans la base d'imposition à la TVA ;

Qu'il s'ensuit que c'est à juste titre que le premier juge a condamné la SCI Espace 1 à rembourser à la société L'Immobilière du groupe casino la somme totale de 236 061, 93 euro incluant la TVA, le jugement entrepris étant confirmé de ce chef ;

Sur l'obligation de dépollution,

Considérant que les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi ;

Considérant qu'il est stipulé dans l'acte de vente du 8 janvier 2004, en tant qu'obligation particulière à la charge du vendeur, une obligation de dépollution du sol portant uniquement sur l'assiette foncière de la station de distribution de carburant selon les techniques que celui-ci jugera utile, le vendeur s'engageant à ce que l'acquéreur puisse exploiter la station de distribution de carburant au-delà du délai de sept mois avec un minimum de gêne liée aux travaux de dépollution ;

Considérant que se fondant sur une évaluation détaillée des risques effectuée par la société Lisec qui a déposé le 19 mars 2004 un rapport aux termes duquel les sols contaminés par les hydrocarbures peuvent être considérés comme source de pollution dans le cas d'un usage sensible, mais que l'usage étant non sensible du fait de l'affectation du terrain qui restera commercial et qu'aucun résultat d'analyses des sols ne montrant de teneurs supérieures à 25.000mg/kg, valeur pouvant être retenue comme seuil d'intervention, il n'apparaît pas nécessaire de dépolluer tant que l'usage du site sera reconnu non sensible (usage commercial), la société L'immobilière groupe casino estime qu'aucune opération de dépollution n'était nécessaire pour atteindre un objectif déjà atteint ;

Considérant toutefois que l'obligation prise dans l'acte de vente par la société L'immobilière groupe casino de dépolluer l'a été en l'état d'un diagnostic de sols établi en juillet 2002 par la société Ate-géoclean laquelle, concluant à la vulnérabilité de l'environnement du site en raison de la présence d'habitations à moins de 10 mètres du site, de la présence d'une nappe d'eaux souterraines vers 1,8 mètres de profondeur et de la présence d'un captage AEP dans un rayon de 5 km autour du site, relevait, en ce qui concerne les concentrations en hydrocarbures dans l'air et dans les sols, une contamination par des hydrocarbures gazeux au droit de la station service (notamment des cuves), des indices de pollution gazeuse en d'autres points, la présence de contaminations par des hydrocarbures absorbés dans les sols en teneurs supérieures à la VDSS (2.500mg/kg) et, en ce qui concerne la concentration en hydrocarbures dissous dans les eaux, la présence d'une contamination avec des teneurs supérieures à la VCI (valeur de constat d'impact) usage sensible au droit de trois sondages équipés de piézomètres ;

Que l'engagement du vendeur de dépolluer pris dans l'acte de vente, qui concerne nécessairement les pollutions relevées dans le diagnostic de juillet 2002 au vu duquel l'acte de vente a été signé, a donc pour objet de supprimer les pollutions constatées par ce diagnostic lesquelles s'inscrivent dans le cadre d'un usage sensible, à savoir, pour la pollution du sol par rapport à une VDSS de 2.500mg/kg et non de 25.000mg/Kg comme retenu dans le rapport Lisec du 19 mars 2004 et pour la pollution des eaux, par rapport à la valeur VCI usage sensible ;

Que doit donc être écarté le rapport Lisec du 19 mars 2004 qui ne tient compte que d'un usage non sensible des sols et fait abstraction de la vulnérabilité du site en raison de la présence d'habitations à moins de 10 mètres, peu important, eu égard à l'engagement du vendeur, que le préfet, destinataire de ce rapport, n'ait pas imposé des travaux de remise en état du site sur le fondement de l'article L 512-7 du code de l'environnement, les parties n'ayant pas soumis l'obligation contractuelle de dépolluer à une telle condition ;

Considérant que l'expert désigné par ordonnance de référé du 8 novembre 2005, M. Denglos, a déposé le 8 novembre 2005 un rapport aux termes duquel les analyses confirment la présence d'une contamination des sols par des hydrocar-

bures, laquelle impacte les eaux souterraines, étant précisé qu'il existe au droit du sondage n°19 une pollution des sols par hydrocarbures totaux, pollution des sols qui présente un risque pour la santé humaine pour un usage sensible du site, cette pollution, retrouvée en n°25, étant présente sur une emprise du sol de l'ordre de 300 m<sup>2</sup> sur environ 2 mètres de profondeur, étant également précisé que les eaux de la nappe, utilisées par les riverains, sont fortement polluées avec des risques pour la santé humaine pour un usage sensible, pollution résultant des sols, l'expert estimant le coût des travaux et opérations de dépollution et de remise en état des lieux à la somme de 93 000 euro HT, lesdits travaux consistant à éliminer les sources de la pollution, c'est-à-dire les anciennes installations de distribution de carburants (cuves et canalisations) présentes dans le sol, certaines étant remplies d'un mélange d'eau et d'hydrocarbures), éliminer la pollution absorbée dans le sol par excavation et traitement dans un centre agréé et traiter la pollution de la nappe ;

Considérant que le rapport de l'expert judiciaire n'est pas sérieusement critiqué en ce qu'il conclut à l'existence d'une pollution de la nappe avec des risques pour la santé humaine pour un usage sensible, pollution résultant d'une pollution des sols, et expose que les niveaux de pollution constatés ne permettent pas d'envisager l'exploitation d'une station service sur le site sans travaux de dépollution ;

Qu'en ayant refusé d'exécuter son obligation contractuelle de dépollution, la société L'immobilière groupe casino a commis une faute laquelle est en lien de causalité direct avec la nécessité dans laquelle s'est trouvée la SCI Espace ouest 1 d'effectuer les travaux de dépollution à sa place, la SCI Espace ouest 1 étant bien fondée à solliciter à titre de dommages et intérêts, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, le coût des travaux de dépollution ;

Considérant que la SCI Espace ouest 1 soutient que les travaux de dépollution ont généré un coût de 296 132,11 euro TTC alors que ces travaux avaient été estimés par le cabinet Serpol le 18 décembre 2002, document au vu duquel la vente a été conclue, à 61 156 euro, et par l'expert à 93 000 euro HT ;

Considérant que l'obligation de dépollution du vendeur était expressément limitée à l'assiette foncière de la station de distribution de carburant ;

Qu'il résulte du rapport Véolia du 15 janvier 2007 que les opérations de réhabilitation des sols effectuées par la société GRS Valtech visaient certes principalement l'emplacement de la station service, mais également l'emplacement de l'ancien centre commercial Casino en son entier, étant observé que les bons de commande visés aux factures Véolia ne sont pas versés aux débats, ce qui ne permet pas de connaître l'étendue des prestations facturées ;

Que sera entérinée l'estimation faite par l'expert, qui présente toute garantie d'objectivité et décrit les différentes opérations nécessaires pour parvenir à la dépollution du site et leur coût, étant observé que la démolition de la station-service non prise en compte par l'expert n'est pas seulement justifiée par les opérations de dépollution mais également par le choix de l'acquéreur de changer son emplacement, l'estimation de la société Serpol, datant de 2002, étant incomplète, notamment en ce qui concerne le dégazage des cuves, et trop ancienne eu égard à l'évolution des prix pour être retenue ;

Qu'en conséquence, le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a condamné la société L'immobilière groupe casino à payer à la SCI Espace ouest 1 au titre des travaux de dépollution la somme de 61 156 euro HT, la dite société étant condamnée à ce titre au paiement de la somme de 93 000 euro ;

Considérant que les travaux de dépollution, que la société L'immobilière groupe casino s'était engagée à effectuer dans un délai de sept mois à compter du janvier 2004, ne l'ont été, du fait de sa carence, et de l'obligation dans laquelle s'est trouvée l'acquéreur de faire désigner un expert judiciaire, que fin 2006 et qu'il n'est pas contesté que le centre commercial, qui devait ouvrir en avril 2006, n'a ouvert qu'en février 2008 ;

Que toutefois, il n'est pas justifié par la SCI Espace ouest 1 que ce retard soit exclusivement imputable aux opérations de dépollution, lesquelles ont eu lieu en novembre 2006, étant observé que le permis de construire, demandé le 24 novembre 2005, soit près de deux ans après la vente, n'a été délivré, dans son dernier état, que le 18 juillet 2006, donc postérieurement à la date à laquelle devait ouvrir le centre initialement, que la SCI a manifestement changé son projet d'implantation des différents bâtiments, la station-service ayant été déplacée et un bâtiment construit à son emplacement, ce qui n'était pas envisagé le jour de la vente, le vendeur s'étant engagé à ce que l'acquéreur puisse exploiter la station de distribution de carburant, telle qu'elle était alors implantée, au-delà du délai de sept mois avec un minimum de gêne liée

aux travaux de dépollution, que selon l'attestation de l'architecte de la SCI Espace ouest 1, M. Rourissol, seule la construction du bâtiment A a été retardée du fait des travaux de dépollution ;

Qu'il sera encore relevé que le préjudice qui résulterait d'une perte de loyer ne constituerait, s'il était établi, qu'une perte de chance de trouver des locataires pour les locaux commerciaux pour la date fixée initialement pour l'ouverture, les baux étant de fin 2007 et début 2008 et que le préjudice financier tel que calculé par la SCI Espace ouest 1 n'est pas justifié, le montant de l'acquisition ayant fait l'objet d'un prêt immobilier sur 17 ans avec un différé d'amortissement sur les deux premières années, de même que n'est pas justifié à hauteur de 300 000 euro le préjudice résultant du temps passé par le personnel et les associés de la société Espace ouest 1 au titre de ce contentieux ;

Que le préjudice subi par la SCI Espace ouest 1 du fait du retard des travaux de dépollution sera réparé, toutes causes confondues, par des dommages et intérêts fixés à la somme de 60 000 euro ;

Considérant que c'est à juste titre que le premier juge a fait application des dispositions des articles 1289 et suivants du code civil, les indemnités mises à la charge de la société L'immobilière groupe casino étant compensée à due concurrence avec la somme mise à la charge de la SCI Espace ouest 1 au titre de la taxe foncière ;

Considérant que chacune des parties voyant reconnaître le bien fondé de ses prétentions, celles de l'appelante étant ramenées à une juste mesure, les dépens seront partagés par moitié et chacune des parties conservera la charge de ses frais non répétables ;

PAR CES MOTIFS,

Par arrêt contradictoire rendu par mise à disposition au greffe et en dernier ressort,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la SCI Espace ouest 1 à payer à la société L'Immobilière groupe casino la somme de 236 061, 93 euro correspondant à la quote-part de la taxe foncière due au titre de l'année 2004, ordonné la compensation des créances réciproques des parties et dit que le solde produira intérêts au taux légal à compter du 16 mai 2006 avec capitalisation des intérêts,

L'infirmant pour le surplus, et statuant à nouveau,

Condamne la société L'immobilière groupe casino à payer à la SCI Espace ouest 1 la somme de 93 000 euro au titre des frais de dépollution et celle de 60 000 euro à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice lié au retard de la dépollution,

Déboute les parties de toute autre demande,

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par moitié par chacune des parties et pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La Greffière, La Présidente,