

Audience publique du vingt-sept février deux mille dix-neuf

Numéro 45357 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Karin GUILLAUME, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme L),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine
TAPELLA d'Esch/Alzette en date du 18 septembre 2017,

comparant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg ;

e t :

J), veuve F),

intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA du 18 septembre 2017,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit de l'huissier de justice du 8 avril 2015, la société anonyme L) SA (ci-après : la société L)) a fait donner assignation à J) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que l'immeuble vendu suivant acte de vente du 31 mars 2009 est affecté d'un vice caché par la présence de la pollution aux hydrocarbures détectée dans le sous-sol et que l'assignée est responsable du vice caché, en sa qualité de pollueur-payeur. A titre principal, la société L) a demandé de faire droit à son action estimatoire et à voir condamner l'assignée à lui payer la somme de 376.557,74 euros TVA comprise, du chef de frais d'assainissement du sol et le montant de 100.000 euros + pm du chef d'indemnité de retard, ces sommes avec les intérêts légaux à compter du jour de la dénonciation du vice caché le 31 mars 2014, sinon à partir du jour de l'assignation en justice, jusqu'à solde. Elle expose encore avoir exposé des frais notariés pour la somme de 320.204 euros. Elle a conclu subsidiairement à voir nommer un expert pour la détermination de la réduction du prix de cession à opérer en raison du vice caché. Plus subsidiairement, elle a demandé à voir dire que l'assignée est responsable sur base de l'article 18 (4) de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets et partant, à voir condamner l'assignée à lui payer la somme de 376.557,74 euros taxes comprises, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice, jusqu'à solde ainsi que la somme de 100.000 + pm du chef d'indemnité de retard.

La société L) a finalement demandé à voir condamner l'assignée à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 30 juin 2017, le tribunal a reçu la demande en la forme, a dit que la société L) SA est forclosée à agir en garantie des vices cachés et a dit non fondée sa demande basée sur le principe du « *pollueur-payeur* ». Il a encore rejeté la demande de la société L) SA en allocation d'une indemnité de procédure et condamné cette dernière à payer à J) une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Contre ce jugement, lui signifié en date du 7 août 2017, la société L) a régulièrement relevé appel en date du 18 septembre 2017, demandant à la Cour, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à sa demande telle que formulée en première instance et elle réitère l'ensemble de ses moyens exposés en première instance. Elle demande en tout état de cause à être déchargée de toute condamnation prononcée à son encontre et réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et le même montant pour l'instance d'appel.

J) conclut à titre principal à la confirmation pure et simple du jugement de première instance. A titre subsidiaire et dans l'hypothèse où la Cour viendrait à la conclusion que le délai d'action pour faire valoir la garantie des vices cachés au sens de l'article 1648 du Code civil existe encore, elle conclut à voir renvoyer l'affaire en prosécution de cause devant la juridiction de première instance pour trancher le fond du litige et faire profiter les parties du double degré de juridiction. A cet égard, elle soutient que les juges disposent d'un pouvoir discrétionnaire de ne pas évoquer l'affaire, même si toutes les conditions étaient remplies sur base de l'article 597 du Nouveau code de procédure civile, eu égard à l'ampleur et la complexité de l'affaire. A titre plus subsidiaire, elle demande à voir déclarer l'action irrecevable et non-fondée sur toutes les bases d'action invoquées. Elle demande en tout état de cause à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et de 10.000 euros pour l'instance d'appel.

La société L) s'oppose au renvoi de l'affaire en prosécution de cause devant les juges de première instance, au motif que le dossier aurait été suffisamment instruit dans tous ses volets en première instance, de sorte qu'il serait en état de recevoir une solution et que la Cour serait partant tenue d'évoquer en application de l'article 597 du Nouveau code de procédure civile.

Appréciation :

L'appel est recevable pour avoir été formé dans les délais et forme de la loi.

A) quant à la garantie des vices cachés

La société L) demande à voir condamner J) à lui rembourser la somme de 376.557,74 euros TVA comprise exposée par elle du chef de frais d'assainissement du sol pollué du terrain acquis suivant acte notarié du 31 mars 2009, ceci en application de l'article 1644 du Code civil prévoyant la possibilité pour l'acquéreur d'obtenir une réduction du prix de vente en cas de vice caché de la chose vendue. Elle demande encore à voir condamner J) à lui payer la somme de 320.204 euros, du chef de frais notariés liés à la conclusion du contrat en application de l'article 1645 du Code civil, en raison de la mauvaise foi de la vendeuse ayant caché l'existence des réservoirs enterrés à l'appelante. N'ayant plus réitéré aux termes de son acte d'appel sa demande en condamnation de J) à lui payer des dommages-intérêts à hauteur de 100.000 euros au titre d'indemnités de retard qu'elle

aurait dû déboursier, elle déclare suivant conclusions du 17 janvier 2018 renoncer en appel à cette demande.

Acte lui en est donné.

L'article 1641 du Code civil prévoit la possibilité d'une action à l'encontre du vendeur en raison de vices cachés, faisant peser sur l'acquéreur la charge de la preuve de l'existence même du vice. La jurisprudence exige encore la preuve de la gravité de ce vice, du caractère caché du vice et de l'antériorité de l'existence du vice à la vente.

En application de l'article 1644 du Code civil, *« l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts »*.

En vertu de l'article 1645 alinéa 1^{er} du Code civil, *« si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur »*.

Aux termes de l'article 1648 du Code civil, *« l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater. L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur. Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice. (...) »*

L'appelante soutient que le terrain par elle acquis suivant acte notarié du 31 mars 2009 serait pollué aux hydrocarbures, ayant nécessité l'évacuation d'environ 800 m³ de terre contaminée vers une décharge accréditée en Allemagne et que la pollution s'étendrait même au-delà du terrain acquis sur la parcelle avoisinante appartenant à la société G). Elle n'aurait découvert ce vice qu'en procédant à partir du début de l'année 2013 à la démolition de l'immeuble se trouvant sur ledit terrain, alors que la venderesse aurait indiqué que cet immeuble disposait d'un chauffage au gaz et qu'elle n'aurait nullement fait état de réservoirs à mazouts enterrés ayant antérieurement servi au chauffage de cet immeuble, lesquels de surcroît seraient encore remplis à moitié.

La société L) conteste avoir dénoncé le vice par courrier du 31 mars 2014. La date de ce courrier ne saurait valoir point de départ du délai

d'action, étant donné que ce courrier ne contiendrait aucune mention au sujet de l'étendue du préjudice exact subi par elle. Le courrier ne ferait état que d'un préjudice potentiel et de frais prévisionnels. Le caractère caché du vice et son envergure n'auraient pas encore été certains à cette époque. Ce ne serait que le 7 octobre 2014, date du rapport qui a été établi par la société X), que la pollution du terrain aux hydrocarbures aurait été clairement mise en évidence et que l'étendue de cette pollution aurait été déterminée. En outre, ce ne serait que par l'envoi du courrier du 23 octobre 2014 que le vice caché aurait été dénoncé à J). Les courriers antérieurs auraient uniquement servi à informer l'assignée de la situation « potentielle » découverte et de l'avancement des travaux d'assainissement entrepris.

Subsidiairement, la société L) affirme que le délai d'action prévu à l'article 1648, alinéa 2, a été interrompu par l'expertise amiable qui a été réalisée par la société X), laquelle devrait par ailleurs valoir en tant que pourparlers ayant valablement interrompu le cours de la prescription.

J) a fait valoir en première instance, tout comme en instance d'appel, que la société L) serait déchue de son droit de se prévaloir du vice de la chose, vu que l'assignation du 8 avril 2015 a été signifiée plus d'un an après la dénonciation du vice par la demanderesse, qui aurait été faite en date du 31 mars 2014. J) invoque encore que l'expertise qui a été dressée par la société X) constitue un rapport unilatéral et qu'il n'y a jamais eu de pourparlers entre parties dans la mesure où l'assignée aurait immédiatement contesté sa responsabilité. Il n'y aurait donc pas eu d'interruption du délai d'action. L'intimée relève encore qu'elle conteste et a toujours contesté l'existence même d'un vice affectant le terrain vendu.

Le jugement entrepris n'est pas critiqué en son exposé des principes juridiques applicables en matière de vente en cas d'existence d'un vice caché de la chose vendue, à savoir que l'article 1648 du Code civil prévoit deux délais de déchéance : un délai de dénonciation du vice et un délai d'un an pour agir en justice à partir de jour de la dénonciation du vice. Les parties sont contraires dans leur appréciation des faits par rapport aux deux délais légalement prévus.

a) quant à la dénonciation endéans un bref délai

L'appelante demande la confirmation du jugement entrepris ayant retenu que la société L) a procédé dans un délai raisonnable à partir de la connaissance de l'existence d'un vice caché à la dénonciation de ce dernier, étant donné que même si la vente était intervenue en date du 31 mars 2009, ce n'est qu'après avoir reçu l'autorisation de construire en date du 19 décembre 2012 que l'appelante a pu procéder à des travaux de démolition

de l'immeuble acquis en vue d'ériger une nouvelle construction sur le terrain sis à _____, et qu'elle a pu découvrir le vice allégué.

L'intimée critique cette appréciation des premiers juges, en soulevant qu'en tant que professionnel dans le domaine de l'immobilier, la société L) aurait dû constater le vice allégué bien avant une personne normalement diligente et ce dès l'achat du terrain, au motif de l'existence d'une présomption simple de connaissance du vice caché pesant sur l'acquéreur professionnel.

Tel qu'affirmé à juste titre par l'appelante, sa qualité d'agent immobilier ne lui confère aucune qualification particulière en matière de pollution de terrains. L'intimée ne conteste par ailleurs aucunement ne pas avoir révélé à l'acquéreur en 2009 l'existence de réservoirs à mazout enterrés sous l'immeuble vendu et il est constant en cause qu'à ce moment-là l'immeuble était chauffé au gaz. L'intimée se bornant à alléguer l'existence d'une « présomption simple de connaissance du vice caché pesant sur l'acquéreur professionnel », non autrement établie en cause, le moyen invoqué laisse d'être fondé.

Il y a partant lieu de retenir que l'appelante a pu avoir connaissance de l'existence d'un vice de la chose vendue en raison de la pollution du terrain au plus tôt au moment où elle a procédé à la destruction de l'ancien immeuble en vue de la construction d'un nouvel immeuble, soit à partir de la délivrance de l'autorisation de construire.

b) quant au point de départ du délai d'action

Les parties sont contraires en fait quant à la date précise de la dénonciation, l'intimée invoquant que la dénonciation est valablement intervenue aux termes du courrier recommandé du 31 mars 2014, tandis que la société L) estime que le prédit courrier ne fait que porter à la connaissance du vendeur l'éventualité d'un vice potentiel, non certain, non encore établi et non chiffré, la certitude de ce vice n'ayant été rapportée en cause que sur base du rapport de la société X) du 7 octobre 2014.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que le courrier de la société L) du 31 mars 2014 vaut dénonciation à J) de la pollution aux hydrocarbures du terrain vendu. En effet, l'appelante y qualifie elle-même cette pollution de vice caché et elle réclame le dédommagement des frais engendrés par la nécessité de procéder à l'assainissement du terrain avant d'entamer la nouvelle construction projetée. Suivant courrier du 7 novembre 2014 le mandataire de l'appelante considère également que le courrier du 31 mars 2014 vaut comme courrier

de dénonciation du vice. Si les juges ne sont pas tenus par la qualification donnée par les parties à un fait et s'ils disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation et de qualification de ce même fait, il n'en reste pas moins que c'est par une saine et correcte appréciation des éléments du dossier que les juges de première instance ont qualifié le courrier du 31 mars 2014 comme valant courrier de dénonciation du vice à l'intimée.

A cet égard, il y a lieu de rejeter l'argument de l'appelante tiré de la procédure en trois phases lui imposée par l'administration de l'environnement pour soutenir que ce ne serait qu'au bout de la première phase, soit par le dépôt du rapport de la société X) en date du 7 novembre 2014, que la certitude du vice aurait été acquise. En effet, le processus pour la détermination de l'existence de la pollution ne s'applique que dans le rapport entre parties impliquées dans ladite procédure, car l'intimée n'était nullement concernée par ladite procédure imposée au propriétaire du terrain. Ainsi, le caractère d'ordre public attaché à cette procédure et l'existence d'une décision ministérielle dictant à l'appelante la procédure à suivre en application de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ne saurait s'étendre à la relation privée entre vendeur et acquéreur et la durée d'exécution de la décision ministérielle est sans incidence quant à la détermination de la date de dénonciation du vice allégué.

Il convient encore de relever qu'un premier rapport X) a été dressé le 4 mars 2014, soit avant le courrier litigieux du 31 mars 2014, et que ce premier rapport indique clairement que « *le programme analytique a mis en évidence une contamination de mazout en dessous des anciens réservoirs. Suivant les observations sur place une couche limoneuse a limité verticalement l'infiltration des hydrocarbures. Avec des eaux stagnantes sur la couche étanche la contamination a été répartie sur une plus grande surface* » (estimée à cette date à 35 m³). Tel que retenu à juste titre par les premiers juges, la société L) ne disposait dès lors en date du 31 mars 2014 non seulement d'une simple suspicion de pollution, mais elle connaissait avec certitude l'existence de la pollution avant l'envoi du courrier litigieux du 31 mars 2014. Elle connaissait encore depuis ce rapport l'origine de la pollution, étant donné que le rapport du 7 mars 2014 retient que la contamination a été découverte en dessous des deux réservoirs enlevés et qu'à cause de la présence à cet endroit d'une couche de limon quasi étanche, cette contamination est limitée à la couche entre des remblais en dessous de la dalle en béton et le limon.

Si dès lors, et conformément à la jurisprudence invoquée par l'appelante (Cour 4 décembre 2013, n°38367 du rôle) « *le point de départ du délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose ; le but des mesures d'instruction étant de permettre aux demandeurs de déterminer le défaut dans son principe et de*

savoir contre qui intenter l'action en garantie », ce point de départ ne saurait en l'espèce être reporté à la date du deuxième rapport de la société X), lequel n'a fait que confirmer l'existence de la pollution déjà constatée sur base du rapport du 7 mars 2014 et déterminer ensuite l'envergure précise de la pollution.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que les juges de première instance ont retenu le courrier du 31 mars 2014 comme constituant le point de départ du délai d'action d'un an.

c) quant à l'interruption du délai d'action :

A défaut d'une assignation en référé ou d'une autre instruction judiciaire relative au vice invoqué, telles que prévues comme cause d'interruption du délai d'action par l'article 1648 du Code civil, la société L) fait valoir que ce délai d'action a été interrompu par l'expertise amiable réalisée par la société X), laquelle devrait sinon valoir à titre de pourparlers ayant valablement interrompu le cours de la prescription. Elle soutient qu'à supposer que le délai d'action ait commencé à courir à compter du courrier recommandé du 31 mars 2014, celui-ci aurait été suspendu jusqu'au 7 octobre 2014 et repris le 8 octobre 2014 pour expirer le 8 octobre 2015, de sorte que l'assignation du 8 avril 2015 aurait été signifiée dans le délai pour agir.

J) invoque que l'expertise dressée par la société X) constitue un rapport unilatéral et qu'il n'y a jamais eu de pourparlers entre parties dans la mesure où l'assignée aurait immédiatement contesté sa responsabilité. Il n'y aurait donc pas eu d'interruption du délai d'action.

C'est par une analyse correcte des pièces du dossier que les juges de première instance sont venus à la conclusion que le délai d'action d'un an n'a pas été interrompu par l'intervention de la société X). En effet, il ne résulte d'aucune pièce du dossier que l'intimée aurait été invitée à participer aux opérations réalisées par la société X) en vue de satisfaire aux exigences de la loi du 10 juin 1999. Les deux rapports de la société X) des 7 mars et 7 octobre 2014 constituent dès lors des rapports unilatéraux. Ils ne sauraient partant valoir ni en tant qu'expertise amiable, ni en tant que « pourparlers » entre parties au sens de l'article 1648 alinéa 2 du Code civil. Si certes des mesures en vue de l'établissement d'une expertise quant à la pollution invoquée ont été entreprises par l'appelante, il y a lieu de constater que ces mesures n'ont pas été prises de façon contradictoire à l'égard de l'intimée, mais à l'égard de l'administration de l'environnement en vue de satisfaire à l'obligation légale de l'appelante de procéder à l'assainissement du terrain en question. Aucune expertise « entre parties » ne se trouvant établie en

cause, il est sans incidence que les mesures d'expertise invoquées aient poursuivi un but identique à celui d'une expertise judiciaire ordonnée entre parties. En effet, en l'absence d'un débat contradictoire, elles ne sauraient être assimilées ni à un rapport d'expertise judiciaire, ni à un rapport d'expertise amiable. Par ailleurs, aucune preuve de pourparlers entre parties ne résulte des éléments du dossier, étant donné que suite à l'envoi par l'appelante de trois courriers sollicitant le remboursement des frais d'assainissement, l'intimée a contesté tant la version des faits invoqués que sa responsabilité suivant courrier du 11 juillet 2014. Le jugement entrepris est partant à confirmer pour avoir constaté l'absence de cause d'interruption du délai d'action d'un an.

Ce dernier ayant couru, suivant les développements sus-énoncés, à partir du 31 mars 2014, il a expiré le 31 mars 2015. L'assignation en justice datant du 8 avril 2015, l'action est irrecevable pour autant qu'elle est basée sur la garantie des vices cachés, et cela tant en ce qu'elle tend au remboursement d'une partie du prix de vente qu'au paiement de dommages-intérêts en raison des frais notariés.

B) quant à la demande basée sur le principe du pollueur-payeur (article 18, 4° de la loi du 21 mars 2012)

La société L) soutient exercer à titre subsidiaire une action en dommages-intérêts en application du principe du pollueur-payeur consacré par l'article 18, 4° de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets.

J) conteste à titre principal avoir la qualité de producteur des déchets au sens de l'article 4 de la loi de 2012, au motif qu'elle n'exercerait pas une activité produisant des déchets et qu'elle n'effectuerait pas d'opérations de prétraitement, de mélange ou autres conduisant à un changement de nature ou de composition des déchets. Par ailleurs, il ne serait pas établi que les écoulements du mazout seraient intervenus avant l'acte de vente de 2009.

A titre subsidiaire et pour le cas où elle serait à considérer comme producteur des déchets, elle estime pouvoir s'exonérer complètement de la responsabilité encourue en application de l'article 18, 4° a) par la faute de la victime consistant à avoir laissé à l'abandon pendant presque cinq ans le terrain et l'immeuble acquis, sinon s'exonérer partiellement de la responsabilité encourue, étant donné que la faute de l'appelante consistant à ne pas procéder à l'entretien régulier des cuves aurait contribué à l'aggravation de la pollution. A cet égard, elle évoque la nécessité de charger un expert avec la mission de déterminer le quantum du préjudice pouvant être mis à sa charge.

L'appelante invoque que la contamination s'est étendue sur une surface de 70 m², qu'elle a atteint des profondeurs de -9,5 mètres par rapport au niveau du trottoir et que les travaux d'assainissement ont nécessité le transport vers une décharge accréditée en Allemagne de 4.514 tonnes de masses polluées. En raison de l'envergure de la pollution, il serait indéniable que l'infiltration des hydrocarbures serait le résultat d'un processus de longue durée, que si la société X) émet l'avis qu'une datation précise de l'apparition de la pollution n'était pas possible, il n'en resterait pas moins qu'en raison de l'ignorance par l'appelante de l'existence de réservoirs enterrés jusqu'en automne 2013, l'hypothèse invoquée par l'intimée d'un remplissage des réservoirs par l'appelante elle-même postérieurement à la vente serait à écarter. Il en serait de même de l'hypothèse invoquée par l'intimée quant au fait que la pollution pourrait tout aussi bien provenir d'un réservoir à mazout du terrain voisin appartenant à la société G).

Suivant l'article 4 (14) de la loi de 2012 le producteur de déchets est défini comme étant « *toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur de déchets initial) ou toute personne qui effectue des opérations de prétraitement, de mélange ou autres conduisant à un changement de nature ou de composition des déchets* ». Le terme « déchets » est défini comme étant « *toute substance ou tout objet dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* ».

L'article 18, 4° de la loi de 2012 dispose que « *le producteur des déchets est responsable du dommage causé par ses déchets indépendamment d'une faute de sa part. La victime est obligée de prouver le dommage, l'existence des déchets et le lien de causalité entre le déchet et le dommage.*

Le producteur n'est pas responsable s'il prouve :

- a) *que le dommage résulte de la faute de la victime ou d'une personne dont celle-ci est responsable ou*
- b) *que le dommage résulte d'un cas de force majeure.*

La responsabilité du producteur ne peut être limitée ou écartée à l'égard de la victime par une clause limitative ou exonératoire de responsabilité. Le producteur ne peut se dégager de sa responsabilité par le seul fait d'être muni d'une autorisation des pouvoirs publics ».

Il en résulte que la loi de 2012 institue une responsabilité sans faute du producteur de déchets. Il suffit d'avoir produit des déchets et que ces

derniers soient une pollution pour que la responsabilité du producteur soit donnée.

La Cour constate qu'en ce qui concerne la demande subsidiaire de l'appelante, l'intimée ne conteste pas l'existence de la pollution aux hydrocarbures du sous-sol de l'immeuble vendu, mais elle conteste sa qualité de producteur de déchets ainsi que le quantum du dommage allégué.

La pollution aux hydrocarbures d'un terrain est à qualifier de « déchets » au sens de la loi de 2012, ayant modifié la loi du 26 juin 1980 concernant l'élimination des déchets. Ces lois ont transposé les directives de l'Union Européenne, à savoir la directive 75/442/CEE du Conseil du 15 juillet 1975 relative aux déchets, la directive 91/156/CEE du Conseil du 18 mars 1991 modifiant la directive 75/442/CEE, la directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets. La Cour de Justice de l'Union Européenne a retenu dans son arrêt *Van de Walle* (7 septembre 2004, C-1/03, ECLI : EU : C : 2004 : 490, point 50), que les substances déversées accidentellement et qui polluent les terres et les eaux souterraines, tels des hydrocarbures (qui en l'espèce s'échappaient de la cuve d'une station-service) sont à qualifier de « déchets » au sens de la directive.

En l'espèce, l'existence de la pollution aux hydrocarbures du sous-sol de l'immeuble vendu par des écoulements de mazout résulte à suffisance de droit des deux rapports de la société X) des 4 mars et 7 octobre 2014 ainsi que des frais d'assainissement des terres polluées établis sur base de seize factures de la société Y) pour la somme de 209.705,65 euros, de la facture n°473 de la société Z), position 4.3., pour la somme de 129.179,40 euros, ainsi que des trois factures du bureau d'études X) pour la somme de 18.295,78 euros.

La Cour retient sur base des pièces détaillées du dossier que les frais d'assainissement revendiqués à hauteur de 376.557,74 euros se trouvent ainsi justifiés pour être en relation causale directe avec l'existence de la pollution susmentionnée à hauteur d'un montant total de 357.180,83 euros. Il est dès lors inutile de procéder à une mesure d'instruction, telle que suggérée par l'intimée, afin de déterminer le quantum exact du dommage à défaut de contestations plus précises.

En ce qui concerne la qualité de producteur de déchets de l'intimée, la jurisprudence a retenu que cette notion vise « *toute personne physique ou morale dont l'activité a produit des déchets (producteur initiale) {...}*. Le terme « *activité* » doit s'entendre en un sens large englobant non seulement une activité industrielle ou professionnelle, mais toute activité généralement

quelconque tel le stockage de fuel en vue du chauffage de l'immeuble privé » (Cour d'appel 18 mars 2009, Pas.31, p.584).

En l'espèce, la société X) déclare dans une prise de position du 3 janvier 2018 relative à « *l'âge et l'origine de l'ancienne contamination du sol du site _____* » qu'une datation précise de la pollution n'est pas possible. Elle considère néanmoins qu'« *il s'agit très probablement d'une pollution s'étant produite à de nombreuses reprises lors du remplissage du réservoir. (...) plusieurs constatations indiquent une pollution lente après chaque remplissage. Premièrement : un réservoir montrait une corrosion avec des trous millimétriques à centimétriques en haut du réservoir (cf. rapport et photos Steinebach du 27.11.2013). Deuxièmement : les terrains qui se trouvaient autour des réservoirs avaient une perméabilité limitée (sables, remblais, argiles). La taille des trous ainsi que la perméabilité limitée empêchaient une pollution rapide de grande envergure. Troisièmement : le volume total de la fuite est important. La pollution s'est propagée jusqu'à des profondeurs de -9,5m. (...) Les observations réalisées lors du terrassement confirment que la pollution provient de la cuve à mazout endommagée. Une autre source de pollution peut être exclue* ».

Il résulte ainsi de plusieurs éléments objectifs, formant un ensemble d'indices suffisamment concordants pour constituer une présomption de fait, que l'origine de la pollution remonte à une période antérieure à la vente du 31 mars 2009, partant à une époque où l'intimée était propriétaire du terrain vendu. Elle est partant à qualifier de producteur de déchets au sens de la loi de 2012.

L'intimée invoque deux hypothèses afin d'affaiblir cette présomption au point de la renverser, à savoir la possibilité que la pollution provienne du terrain voisin et celle de remplissages des réservoirs enterrés sous le terrain vendu par l'appelante elle-même entre 2009 et 2013.

Il résulte du rapport d'étude de la société SolEtude Sarl dressé à l'initiative de la société G) sur le terrain voisin à celui acquis par la société L) que « *du fait que l'immeuble situé _____ a été raccordé au réseau de gaz de la Ville de _____ dès sa construction, aucune autre source de pollution n'est présente sur le terrain à analyser* ». L'hypothèse invoquée par l'intimée quant à une origine de la pollution à partir du terrain voisin tombe ainsi à faux.

Il est encore constant en cause pour ne pas être contesté par l'intimée qu'au moment de la vente de l'immeuble situé _____, l'intimée avait déclaré à l'appelante que cet immeuble est raccordé au gaz de la Ville de _____, sans préciser qu'auparavant il était chauffé au mazout et que deux réservoirs se trouvent enterrés sur ce terrain. Il résulte des développements antérieurs

relatifs à la demande principale de l'appelante que cette dernière, même en sa qualité d'agent immobilier, n'était pas tenue d'effectuer toutes sortes d'investigations poussées afin de détecter une éventuelle pollution du terrain dès l'acquisition en présence d'une affirmation de la venderesse d'un chauffage à gaz de l'immeuble. Dès lors, en raison du défaut de connaissance par l'appelante de l'existence des deux réservoirs à mazout enterrés, l'hypothèse de remplissages par l'appelante de ces mêmes réservoirs depuis l'acquisition du terrain en 2009 est à écarter.

En conséquence, la Cour retient que l'intimée ne réussit pas à renverser la prédite présomption de fait, de sorte qu'elle est à qualifier de producteur de déchets au sens de l'article 4 de la loi de 2012 et que dès lors sa responsabilité est à retenir.

J) entend s'exonérer totalement, sinon partiellement, de la responsabilité ainsi encourue par la faute de la société L) ayant laissé le terrain acheté à l'abandon pendant presque cinq ans et ayant de ce fait causé, sinon contribué à aggraver le préjudice invoqué.

Au vu des développements précédents ayant conduit la Cour à retenir que la société L) n'était pas tenue d'effectuer toutes sortes d'investigations poussées afin de détecter une éventuelle pollution du terrain dès l'acquisition en présence d'une affirmation de la venderesse d'un chauffage au gaz de l'immeuble, l'intimée ne saurait bénéficier d'aucune exonération ni totale, ni partielle, de responsabilité.

Par réformation du jugement entrepris, il y a donc lieu de déclarer la demande de la société L) fondée et justifiée sur base des pièces du dossier à concurrence d'un montant de 357.180,83 euros et de condamner J) à payer cette somme à la société L).

La société L) conclut encore à la condamnation de l'intimée à lui payer la somme de 320.204 euros TTC « au titre des frais de vente » et déclare suivant conclusions du 17 janvier 2018 formuler cette demande dans le cadre de l'action exercée sur base des articles 1644 à 1646 du Code civil. Suivant dispositif de son acte d'appel, elle réclame cependant le même montant également dans le cadre de la demande formulée à titre subsidiaire sur base de la loi de 2012, tandis qu'elle ne revendique aux termes de la motivation de l'acte d'appel à titre de préjudice en lien causal avec les déchets que le seul montant de 376.557,74 euros constitué par les frais d'assainissement.

Il résulte des pièces du dossier que la somme de 320.204 euros se compose de frais notariés réclamés par le notaire ___ sur base de deux

factures du 8 mai 2009 concernant la « vente immobilière J) / L) S.A. » et une « ouverture de crédit BANQUE RAIFFEISEN/L) S.A. ».

La Cour constate cependant que l'appelante reste en défaut de préciser en quoi ces frais constitueraient des dommages se trouvant en relation directe avec le préjudice accru en raison de la pollution et pouvant dès lors également être mis à charge du producteur de déchets. Dès lors que la vente n'a pas été annulée, ces frais ne constituent pas un préjudice pour l'appelante.

La demande est dès lors non fondée.

L'appelante conclut à se voir allouer par réformation du jugement entrepris une indemnité de 1.500 euros pour la première instance ainsi que le même montant pour l'instance d'appel.

Au vu du sort réservé à son appel, il paraît inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais non compris dans les dépens, de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner J) à payer à la société L) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance. Il y a encore lieu de la condamner à payer à la société L) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la présente instance et de rejeter sa propre demande tendant à se voir accorder une telle indemnité de procédure.

Par réformation du jugement entrepris, il y a encore lieu de condamner J) aux frais et dépens de la première instance, les frais de l'instance d'appel étant à mettre à sa charge en application de l'article 238 du NCPC.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel ;

donne acte à la société anonyme L) S.A. de la renonciation à sa demande en condamnation de J), veuve F), à lui payer 100.000 euros à titre d'indemnité de retard ;

dit l'appel partiellement fondé ;

réformant,

condamne J), veuve F), à payer à la société anonyme L) S.A. la somme de 357.180,83 euros à titre de préjudice matériel lui accru en raison de la pollution du terrain acquis sur base de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde ;

confirme le jugement pour le surplus ;

condamne J), veuve F), à payer à la société anonyme L) S.A. le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance et le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne J), veuve F), aux frais et dépens des deux instances.