

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

Objectifs

Mettre en lumière les points importants à respecter ou à prévoir lors de l'achat d'un bien pollué ou potentiellement pollué.

▶ **Partie 1. Identifier le passif environnemental du site**

Lors de l'acquisition d'un site, il peut exister un doute sur la présence de pollutions dans le sol. La connaissance de ces éléments en amont de l'acquisition est nécessaire pour négocier le prix du terrain, déterminer le responsable de l'obligation de remise en état et pour prévoir un projet compatible avec les risques présents sur le site. Il est donc indispensable d'identifier le passif environnemental du site. Cette identification peut se résumer par 3 étapes **pour lesquelles il est recommandé de se faire assister d'un bureau d'études spécialisé.**

1. Mener une étude historique et documentaire du site

Cette étude a pour but d'identifier les sources potentielles de pollution en recherchant l'historique environnemental du site. A cette fin, il faut :

> **Regarder des photos aériennes du site sur une période plus ou moins lointaine.**

Pour cela, voir notamment le site internet « géoportail » (<https://www.geoportail.gouv.fr/>), mode « remonter le temps ».

> **Rechercher l'information auprès du vendeur qui a une obligation d'information à l'égard de l'acquéreur; des éventuelles archives de l'exploitant; des élus; des tiers situés dans le voisinage du terrain...**

> **Rechercher l'information dans des documents :**

- Les documents d'information étatiques : BASOL (base de données sur les sites et les sols pollués ou potentiellement pollués) et BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service). Il existe un site internet dédié aux ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) (<http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/>), sur lequel est accessible une base de données permettant de rechercher les ICPE soumises à autorisation et enregistrement en activité (<http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/rechercheICForm.php>). À partir de janvier 2019, l'État mettra à disposition une base de données concernant les SIS (Secteur d'Information sur les Sols, cf partie 2) et il publie déjà une Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS) qu'on retrouve sur le portail : www.georisques.gouv.fr, et qui recense également les sites BASOL, BASIAS, SIS...

• Les inventaires locaux quand ils existent : Certaines collectivités ont élaboré des inventaires locaux plus précis que les bases de données nationales (ex : Inventaires Historiques Urbains (IHU) en Auvergne Rhône Alpes).

• Il faut également consulter les services de la DREAL et de la préfecture, les documents d'urbanisme.

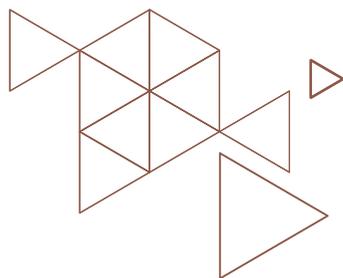
• Enfin, il est judicieux de consulter, lorsque cela est possible, les actes juridiques antérieurs tels que les contrats de bail, les actes translatifs de propriété (disponibles aux hypothèques), les contrats d'entreprise et autres qui peuvent parfois décrire l'activité exercée voire une pollution déjà présente au moment de leur rédaction.

2. Réaliser un audit environnemental

L'étude historique permet de repérer les sources potentielles de pollution afin de déterminer une campagne de sondage qui détaillera :

- le nombre et la localisation des sondages à effectuer
- leur profondeur et le type de polluant à rechercher.

Par la suite, si de la pollution est détectée, il n'est pas rare qu'une deuxième campagne soit nécessaire pour en déterminer l'étendue en superficie et en profondeur.



L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

3. Élaborer un projet compatible

Si une pollution est identifiée, les solutions de gestion envisageables pour le projet doivent être étudiées au travers d'un plan de gestion incluant un bilan coûts-avantages des différentes options de gestion des pollutions : maintien en place total ou partiel de la pollution, traitement de la pollution, adaptation du projet. Les solutions étudiées doivent conduire à la compatibilité sanitaire du site avec le projet. Dans tous les cas, l'assistance d'un bureau d'études spécialisé sera nécessaire pour établir le plan de gestion de la pollution, incluant en cas de pollution résiduelle une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive. Cette ARR sera mise à jour si besoin en fin de travaux avec les concentrations réellement mesurées à la réception des travaux de dépollution.

Si après la dépollution, une pollution résiduelle persiste, il pourra s'avérer nécessaire d'établir des restrictions d'usage.

▷ Partie 2. Les obligations du vendeur d'un site pollué ou potentiellement pollué

Lors d'une vente, un certain nombre d'obligations s'imposent au vendeur dans l'acte de vente. Certaines de ces obligations sont classiques tandis que d'autres s'imposent pour certaines ventes spécifiquement, et en particulier pour les ventes de sites pollués.

1. Les obligations classiques du vendeur

Lors d'une vente immobilière, quelle qu'elle soit, le vendeur doit respecter un certain nombre d'obligations dans la formation

et l'exécution du contrat. De manière générale, tout vendeur doit respecter une obligation de bonne foi (art. 1104 C.Civ : il doit donner de manière sincère, toutes les informations dont il a connaissance sur le bien. Cette obligation est d'ordre public ce qui signifie que c'est une obligation impérative à laquelle il n'est pas possible de déroger conventionnellement). De plus, 3 autres obligations ont un véritable impact sur l'aspect environnemental du contrat de vente d'un site pollué/potentiellement pollué :

> L'obligation pré-contractuelle d'information

(art. 1112-1 C.Civ) :

Le vendeur a l'obligation de transmettre à l'acquéreur toute information déterminante pour la conclusion du contrat. Le juge n'hésite pas à étendre cette obligation aux éléments environnementaux (notamment pollution du site si le vendeur en a connaissance). Le manquement à ce devoir permet d'engager la responsabilité du vendeur et potentiellement d'obtenir la nullité du contrat de vente. /!\ Acquérir un site pollué dont le responsable de la pollution est défaillant fera de l'acquéreur le responsable de la remise en état à partir du moment où il a acheté le terrain tout en ayant connaissance des pollutions présentes.

NB : L'acquéreur est également tenu d'une obligation de s'informer, et plus largement d'une obligation de diligence (cf jurisprudence ci-après).

> L'obligation de délivrance conforme du bien objet de la vente (art. 1603 à 1622 C.Civ) :

Le vendeur doit livrer un bien conforme aux caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente. En d'autres termes, **le défaut de conformité correspond à la différence entre la chose promise et la chose livrée. Tout ce à quoi le vendeur ne s'est pas engagé dans le contrat n'est pas dû d'où l'importance de la rédaction contractuelle.** Le contentieux montre que cette obligation de délivrance conforme est devenue un important mode de gestion du risque environnemental. L'action de l'acquéreur contre le vendeur se prescrit par 5 ans à compter du jour où l'acheteur a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (art. 2224 C .Civ).

> L'obligation de garantie des vices cachés (art. 1641, 1643, 1645, 1646 et 1648 C.Civ) :

Le vice caché est un « *défaut de la chose vendue qui ne se révèle pas à un premier examen et qui la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui diminue tellement son usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu* » (lexique des termes juridiques Dalloz). Cette obligation s'impose même pour les vices cachés que le vendeur ne connaissait pas, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. En présence d'un vice caché, l'acquéreur dispose d'un délai de 2 ans à compter de sa découverte pour soit rendre la chose et se faire restituer le prix, soit garder la chose et se faire rendre une partie du prix. De plus, si le vendeur avait connaissance du vice, il sera redevable de dommages et intérêts envers l'acquéreur. Il est possible de prévoir contractuellement des clauses exonératoires de garantie des vices cachés, celles-ci prenant différentes formes. /!\ Il est indispensable de déterminer précisément le champ de ce qui est exonéré ou non, en évitant les formulations trop larges et sujettes à interprétation, mais en cherchant au contraire à coller au plus près de la réalité matérielle du site et au degré de précision des informations qui ont été échangées sur les pollutions connues.

2. Les obligations d'information supplémentaires du vendeur d'une ICPE (art. L.514-20 C.env)

Lorsqu'une ICPE soumise à autorisation ou enregistrement (cf Fiche ENV01 «les ICPE») a été exploitée sur le terrain cédé, le vendeur est tenu :

- > **d'en informer par écrit l'acheteur**, car il a l'obligation de faire des recherches.
- > **d'informer l'acheteur des dangers et inconvénients importants** qui résultent de l'exploitation pour autant qu'il les connaisse.
- > **et d'attester de l'accomplissement de cette formalité dans l'acte de vente.**
- > **si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.**

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

Si cette obligation d'information n'est pas remplie et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat dans un délai de 2 ans à compter de la découverte de la pollution l'acheteur a le choix de :

- > demander la résolution de la vente
- > se faire restituer une partie du prix
- > demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente

NB : Il n'y a aucune obligation d'information de l'exploitant non propriétaire envers l'acquéreur du site d'où l'importance de s'informer en amont et de demander des garanties au vendeur.

3. Les obligations d'information supplémentaires du vendeur d'un terrain situé en Secteur d'Information sur les Sols pollués (SIS) (art. L.125-6, L.125-7, R.125-23 à R.125-27, R.125-41, R.125-43 et R.125-48 C.Env)

NB sur la notion de «SIS» : Selon l'art. L.125-6 C.Env., les secteurs sont élaborés par l'Etat, au regard des informations dont il dispose, et comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. C'est le préfet qui arrête les SIS, après avis des maires concernés et, le cas échéant, celui des présidents des EPCI compétents en matière d'urbanisme. Le préfet a jusqu'au 1er janvier 2019 pour le faire.

Selon l'art. L.125-7 C.Env, le vendeur d'un terrain situé en SIS est tenu :

- > d'en informer par écrit l'acquéreur;
- > de lui communiquer les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L. 125-6 (=CASIAS et SIS);

- > d'attester de l'accomplissement de cette formalité dans l'acte de vente.
- > Il est aussi tenu de remplir le formulaire « État des servitudes "risques" et d'information sur les sols » (ESRIS), daté de moins de 6 mois (R 125-26 al.4).

Si cette obligation n'est pas remplie et qu'une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, l'acquéreur a 2 ans à compter de la découverte de la pollution pour :

- > Soit demander la **résolution du contrat**;
- > soit demander la **restitution d'une partie du prix de vente** ;

▶ Partie 3. La chaîne des responsables de la remise en état : qui paye ?

Si la pollution du site est avérée et qu'elle n'est pas compatible avec l'usage projeté, il faut rechercher la personne responsable de cette pollution. Pour cela, le législateur a mis en place une « chaîne des responsables » à l'article L.556-3 II C.Env.

Le principe de cette chaîne est d'identifier le responsable par la recherche de l'origine de la pollution. Le code de l'environnement en distingue deux :

- la pollution qui a pour origine l'activité d'une ICPE ou une installation nucléaire.
- la pollution qui a une autre origine.

La question à se poser est donc : La pollution du site a-t-elle pour origine une activité ICPE/nucléaire? Partant de là, il y a 3 cas de figure.

1^{er} cas : La pollution du sol a pour origine une ICPE ou une installation nucléaire

Dans ce cas, sont responsables de la remise en état, chacun pour ses obligations respectives :

- > **le dernier exploitant de l'ICPE** à l'origine de la pollution des sols ou ses ayants droit. La remise en état devra se faire pour l'usage actuel ou pour l'usage projeté en fonction des cas (cf Fiche ENV02 «La cessation des ICPE»). À noter que dans le cas d'un tiers intéressé (L.512-21 C.Env), celui-ci se substitue au dernier exploitant dans ses obligations.

- > **le maître d'ouvrage** titulaire d'une autorisation de changement d'usage (L.556-1 C.Env). La remise en état devra alors se faire pour l'usage projeté.

NB sur la notion de « dernier exploitant » : l'exploitant est une personne physique ou morale qui a le contrôle effectif de l'exploitation.

> Si l'ancien exploitant et son successeur exercent des activités distinctes sur ce site : chaque exploitant est responsable des mesures de remise en état qui se rattachent directement à l'activité exercée par lui (Cf jurisprudence ci-dessous : CAA Douai, 15 oct. 2015, «Sté chimique de Oissel», n° 14DA01729).

> Si l'activité reste identique, le nouvel exploitant peut hériter de l'obligation de remise en état du prédécesseur, à condition qu'il se soit régulièrement substitué à l'ancien en respectant bien la procédure de changement d'exploitant (déclaration à l'autorité environnementale, aujourd'hui la DREAL). A défaut : il sera «exploitant de fait» et l'ancien exploitant sera «exploitant de droit». Si cette condition n'a pas été respectée, la préfecture pourra indifféremment mettre en demeure l'actuel ou l'ancien exploitant, en cas de nécessité (Cf jurisprudence ci-dessous : CAA Lyon, 11 avril 2013, « Société Noblitez » , n° 12LY00201).

NB sur la notion de « tiers intéressé » (L.512-21 C.Env) : Lors de la cessation d'une ICPE ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au préfet de département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné. Ce mécanisme donne lieu à un arrêté préfectoral qui soumet le tiers intéressé à la police des ICPE. Ce tiers devra prouver qu'il dispose des capacités techniques et financières suffisantes pour se substituer à l'exploitant et accomplir toutes les démarches liées à la remise en état. Si le tiers est défaillant ou dans l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières : le dernier exploitant met en œuvre les mesures de réhabilitation pour l'usage défini.

Exemple de la chaîne des responsables en présence d'une pollution d'origine ICPE : Cas d'une ICPE soumise à autorisation ou enregistrement (activité industrielle), dont le propriétaire n'est pas exploitant et dont la cessation d'activité a lieu avant la vente. Terrain pollué compatible pour un usage industriel mais non compatible pour un usage d'habitat. Volonté de la commune de transformer la zone en zone d'habitat :

- Obligation du dernier exploitant (ou du tiers intéressé substitué) : 3 cas peuvent se présenter :

- l'arrêté préfectoral d'autorisation ou d'enregistrement ICPE prévoit l'usage futur du site : remise en état conformément à cet usage futur (= habitat) ;
- l'arrêté préfectoral ne prévoit pas l'usage futur et la cessation d'activité est antérieure au 1^{er} octobre 2005 : remise en état pour un usage conforme à l'usage actuel (=industriel) ;

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

- *l'arrêté préfectoral ne prévoit pas l'usage futur et la cessation d'activité est postérieure au 1er octobre 2005 : Procédure du choix d'usage (cf fiche ENV02) et en fonction des cas : remise en état pour l'usage actuel ou pour l'usage futur.*

- *Obligation du maître d'ouvrage : Dans l'hypothèse où la remise en état effectuée par le dernier exploitant/tiers intéressé ne rend pas le terrain compatible avec l'usage futur envisagé, le maître d'ouvrage procède à la remise en état complémentaire nécessaire.*

2^e cas : La pollution du sol a une autre origine

Exemple d'une autre origine de pollution : Installation non ICPE (production agro-alimentaire). Présence de cuves à fioul enterrées ayant fui et pollué les terres alentours. Volonté de la commune de transformer la zone en zone d'habitat.

Qui est responsable ?

- > Est responsable **le producteur des déchets (ou des matériaux pollués)** - dans l'exemple ci-dessus, les terres polluées **qui a contribué à l'origine de la pollution des sols**
- > **OU le détenteur des déchets (ou des matériaux pollués) dont la faute y a contribué.**

/!\ Le code de l'environnement parle ici de « déchets » mais il ne faut pas faire de confusion entre la police des sols pollués/potentiellement pollués et la police spéciale des déchets. En effet, depuis l'ordonnance du 17 décembre 2010, il y a bien une police spéciale des ICPE (art. L.511-1 à L.517-2 C.Env), une police spéciale des déchets (art. L.541-1 à L.542-14 C.Env) et une police spéciale des sols pollués (art. L.556-1 à L.556-3 C.Env). Il

faut distinguer car les règles applicables diffèrent. Notamment, au titre de la police spéciale des déchets, si le responsable à titre principal (producteur ou détenteur fautif des déchets) est insolvable ou absent, la remise en état du site pollué par ces déchets peut être confiée à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie mais il n'est en aucun cas question de rendre responsable le propriétaire du terrain. A l'inverse, au titre de la police des sols pollués, c'est bien le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués (par les matériaux pollués) qui pourrait être tenu pour responsable.

3^e cas : La recherche de l'origine de la pollution n'a pas permis de trouver un responsable

Il est parfois impossible de trouver un responsable à la pollution des sols car :

- soit l'origine de la pollution est incertaine,
- soit il a été impossible de prouver la responsabilité de l'activité identifiée dans la pollution des sols,
- soit le responsable identifié est absent (=entreprise liquidée ou personne physique décédée) ou insolvable.

Dans cette hypothèse, il y a **deux possibilités** :

> Première possibilité :

Régler la difficulté dans le contrat conclu entre le vendeur (propriétaire) des sols pollués et l'acquéreur en définissant à l'avance le partage des responsabilités concernant la remise en état du site (cette possibilité existe également pour les 1^{er} et 2^e cas (cf *Partie 4, point 4*)). Il faut garder à l'esprit que les clauses environnementales des contrats peuvent avoir une importance cruciale dans le dénouement des litiges et doivent donc être rédigées soigneusement.

> Deuxième possibilité :

Si une pollution est découverte après la vente, à titre subsidiaire, il est possible d'engager la responsabilité de l'actuel ou des anciens propriétaires successifs de l'assise foncière des sols pollués (les anciens propriétaires des 30 dernières années : cf prescription trentenaire ci-après). Il y a une condition : il faut démontrer que l'actuel ou l'ancien propriétaire dont

on engage la responsabilité a fait preuve de **négligence** ou qu'il n'est **pas étranger à cette pollution**. On voit l'importance pour le propriétaire bailleur de rester vigilant vis-à-vis de son locataire et d'insérer dans son contrat de location des clauses démontrant sa bonne foi et invitant le preneur-exploitant à respecter ses obligations environnementales.

/!\ Il est ici question du débiteur de l'obligation de remise en état au titre des polices administratives spéciales que sont la police des ICPE, la police des déchets et la police des sols pollués/potentiellement pollués. Il faut néanmoins garder à l'esprit l'obligation civile de remise en état qui incombe au locataire dans le cadre d'un contrat de bail. En effet, l'article 1730 C.Civ dispose que : « *S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure* ». Ainsi, le propriétaire bailleur a tout intérêt à faire un état des lieux d'entrée et peut s'appuyer sur cet article pour obtenir une réhabilitation de l'immeuble à la hauteur de l'état de pollution existant au moment de l'entrée dans les lieux. Cet article n'est cependant pas d'ordre public, le bail peut donc y déroger. Ces deux obligations de remise en état sont autonomes et peuvent ne pas coïncider dans leur montant.

Les responsabilités environnementales sont soumises à une prescription trentenaire à compter du fait générateur du dommage (L.152-1 C.Env). Cela signifie que pendant 30 ans, l'administration peut demander la réhabilitation du site au pollueur et aux autres responsables subsidiaires (tiers intéressé, maître d'ouvrage titulaire d'une autorisation de changement d'usage ou propriétaire actuel négligent ou non étranger à la pollution). L'acquéreur qui souhaiterait mettre en œuvre cette responsabilité environnementale à l'égard du pollueur du site peut solliciter l'intervention du préfet. Le préfet est obligé d'exercer son pouvoir de police dès lors qu'il résulte du non exercice de ce pouvoir est un trouble à l'ordre public (CE, sect, 14 décembre 1962, Doublet, n° 50114 ; CE, 8 juillet 1992, Ville de Chevreuse, n°80775).

À l'issue de ce délai de 30 ans, une action du maire est toujours possible dans le cadre de son pouvoir de police générale (sécu-

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

rité, salubrité, tranquillité publique), ou une action du préfet dans le cadre de son pouvoir de police spéciale (ICPE), mais elle seront moins efficaces.

► Partie 4. Enjeux rédactionnels de l'acte de vente d'un site pollué/potentiellement pollué

En matière de cessions et d'acquisitions de sites pollués/potentiellement pollués, le contentieux révèle que le véritable enjeu est rédactionnel. L'acte de vente d'un terrain pollué doit être rédigé de manière très précise et détaillée. Il convient de rappeler certains points relatifs à la rédaction même du contrat de vente et sur lesquels il faut porter une attention particulière.

1. La description du site

Le contrat de vente doit décrire de manière détaillée le site pollué/potentiellement pollué dont l'acquisition est en jeu. À ce titre il doit préciser la présence de pollution, son niveau et ses caractéristiques.

L'exactitude des informations échangées est indispensable dans la mesure où elles peuvent avoir de véritables conséquences contentieuses. Notamment, l'obligation de délivrance conforme impose au vendeur de livrer un bien conforme aux caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente. Ainsi, dès lors que certaines données (*ex : l'état de pollution, le caractère constructible du terrain*) sont entrées dans le champ contractuel et qu'un contentieux est engagé à leur propos sur le fondement d'un manquement à l'obligation de délivrance

conforme, l'acquéreur aura plus facilement gain de cause si le bien ne correspond pas en tout point à ce qui avait été prévu (*cf jurisprudences ci-dessous*).

Il est essentiel que la description du bien fasse l'objet d'une rédaction précise ne laissant planer aucun doute sur ce qui ou non entré dans le champ contractuel. En effet, en matière d'acquisition d'un site pollué/potentiellement pollué, le silence ou l'approximation du contrat de vente peut avoir des conséquences contentieuses très importantes. Notamment, la notion de « terrain non pollué » n'est pas synonyme de celles de « terrain constructible » ou de « terrain à bâtir », c'est-à-dire que le risque de pollution ne se confond pas avec le risque de non-constructibilité (*cf CA Rouen, 1^{er} civ., 13 mai 2015, n° 13/06804, 14/03205, 14/01600, jurisprudence ci-dessous*). En effet, le caractère constructible d'un terrain n'est pas uniquement dépendant de son état de pollution, de ses qualités environnementales et sanitaires, mais parfois de considérations géologiques et techniques différentes. Les notions de « terrain pollué », « terrain constructible » ou encore de « terrain à bâtir » doivent donc être envisagées de manière distincte dans le contrat, la présence de pollutions ne remettant pas systématiquement en cause le caractère constructible du terrain. Il est essentiel pour les parties au contrat de s'entendre sur ce qui est entré dans le champ contractuel et en l'occurrence de clarifier le lien entre pollution et constructibilité : au-delà du niveau de pollution, ce sont aussi ses conséquences sur la faisabilité du projet, sur la constructibilité du terrain, qui doivent entrer dans le champ contractuel.

2. L'usage projeté du site

Il est également indispensable que le contrat précise l'usage prévu du terrain cédé (Paragraphe « DESTINATION » dans les actes notariés de vente). Cette précision a en effet des conséquences importantes :

> L'obligation de remise en état du site et sa satisfaction sont appréciées au regard de l'usage projeté du site.

En droit français, il n'y a pas de seuil au-delà duquel un terrain serait pollué ou non : un site est considéré comme pollué s'il présente un risque pérenne pour la santé ou l'environnement en fonction de l'usage auquel il est affecté. Dans l'acte de vente, il

faut donc éviter d'utiliser les termes « dépollution » ou « dépollué » et préférer la notion de « remise en état en fonction de l'usage projeté du bien », l'enjeu étant de juger de l'acceptabilité d'un risque au regard d'un usage. Il conviendra de déterminer ce que l'on entend par « remise en état en fonction de l'usage projeté du bien », éventuellement en détaillant l'état sanitaire attendu du terrain.

> S'agissant de l'obligation de garantie des vices cachés, l'action est ouverte du fait que le site cédé est impropre à l'usage initialement prévu dans le contrat ou que cet usage est tellement diminué que l'acquéreur n'aurait pas acheté le terrain dans les mêmes conditions.

C'est donc de la description de l'usage prévu dans le contrat de vente qu'on en déduit la présence d'un vice caché ouvrant droit à garantie.

3. L'attestation des informations échangées

Les articles L.125-7 et L.514-20 C.env, respectivement relatifs aux obligations du vendeur d'un site répertorié en SIS et du vendeur d'un site ayant supporté une ICPE, imposent d'attester dans le contrat de l'accomplissement des obligations d'information particulières qui s'imposent dans ces deux cas. Plus largement, dans un souci de sécurité juridique et pour prévenir les contentieux, il est indispensable que le contrat de vente reflète la connaissance des parties sur les caractéristiques du terrain pollué/potentiellement pollué lors de la vente, et de ses risques potentiels par rapport à l'usage envisagé par l'acquéreur. En effet, **il faut que les informations échangées par les parties au titre de l'obligation d'information figurent dans le contrat** afin qu'aucun des cocontractants ne puisse nier connaître lesdites informations par la suite.

À ce titre, le contrat devra relater en détail l'ensemble des diligences qui ont été accomplies sur le site (*ex : notification de cessation d'activité ICPE, mémoire de remise en état, éventuelle institution de servitudes ou restrictions d'usage en raison des pollutions résiduelles, existence d'un dispositif de surveillance de l'évolution du site, études et diagnostics environnementaux effectués...*) et les pièces écrites doivent être annexées à l'acte de vente.

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

4. L'insertion de clauses de garantie de passif environnemental

La clause dite « de garantie de passif environnemental » est une clause insérée dans un contrat de vente consistant à définir un partage des responsabilités entre vendeur et acquéreur en cas de découverte de désordres de pollution non connus ou non révélés au moment de la vente et trouvant leurs origines dans une cause antérieure à celle-ci.

La clause est le résultat d'une négociation entre le vendeur et l'acquéreur quant à la durée de la garantie, son éventuel plafond, sa consistance ou encore le montant des indemnités. Il existe autant d'arrangements contractuels possibles que de situations. *Par exemple il peut être convenu dans le contrat que le vendeur participera pour moitié aux frais de réhabilitation. Il peut aussi être décidé que l'acquéreur s'engage à réhabiliter jusqu'à une certaine somme mais que si les frais de réhabilitation dépassent cette somme, ils seront aux frais du vendeur... Etc. Il est également possible d'inscrire dans la promesse de vente une condition suspensive au profit de l'acquéreur afin de subordonner la réalisation de la vente à la réalisation de recherches supplémentaires qui permettront de garantir la compatibilité environnementale du terrain avec l'usage projeté.*

Jurisprudence

L'étendue de l'obligation de remise en état

> **Le respect des modalités définies dans l'arrêté préfectoral ne suffit pas toujours.**

La cour de cassation a imposé le respect de l'obligation de remise en état sans se soucier de l'usage pour lequel le terrain devait être remis en état et en se référant exclusivement aux intérêts à respecter au regard de l'article L. 511-1 C.Env. On constate une grande indépendance des juges dans l'appréciation du niveau de dépollution imposé à l'exploitant en appréhendant l'obligation de remise en état comme une obligation environnementale générale et non une obligation conditionnée par l'exercice de la police administrative.

Cass, 3^e civ., 15 décembre 2010, n° 09-70.538

« Attendu que, pour rejeter les demandes de la société SOFI, l'arrêt retient que les modalités de dépollution définies par l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2007, dont le caractère définitif n'était pas contesté, s'étaient imposées en dernier lieu à la société Shell direct et que les travaux prescrits par cet arrêté avaient été effectués par cette dernière société; Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la société Copitherm avait cessé son exploitation en 1992 et sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le dernier exploitant n'avait pas commis une faute pour n'avoir pas remis le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1^{er} de la loi du 19 juillet 1976, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »

La chaîne de responsabilité pour les sites ICPE

> **Sur la détermination du débiteur de l'obligation de remise en état en cas de succession d'activités relevant de la police ICPE sur le même site**

- **Nouvel exploitant avec la même activité sur le même site : dernier exploitant, débiteur unique :**

Cass, civile, 3^e civ., 11 septembre 2013, n°12-15.425, inédit

« différents éléments attestant de ce que les biens donnés à bail étaient déjà pollués au moment de son entrée dans les lieux [...] Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu, à bon droit, que la dépollution et la remise en état d'un site industriel résultant d'une obligation légale particulière dont la finalité est la protection de l'environnement et de la santé publique incombe au **dernier exploitant**, et constaté que la société Oxydes minéraux de Poissy, locataire du site depuis le 1^{er} janvier 1974, avait cette qualité, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que la dépollution était à la charge de la société Oxydes minéraux de Poissy; »

- **Nouvel exploitant avec une activité classée différente sur le même site : divisibilité de l'obligation :**

Lorsque deux exploitants d'activités différemment classées à la nomenclature ICPE se succèdent sur un même site, il est possible de mettre en cause l'ancien exploitant à la place du dernier : **CE, 17 avril 2015, n° 368397** : « l'exploitant d'une installation classée ne peut se voir imposer que des prescriptions en rapport avec ses activités d'exploitant et avec les atteintes qu'elles sont susceptibles de porter aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement ». Ainsi, l'autorité compétente ne peut exiger de la part de l'exploitant qu'il mette en œuvre des mesures de prévention de la pollution si celle-ci ne peut, "ni directement, ni indirectement", être issue de son installation. Il appartient cependant au dernier exploitant de produire des éléments précis de justification pour démontrer que la pollution des lieux est imputable, non à sa propre activité, mais à des activités successives antérieurement exercées sur le site : **CAA Lyon, 9 juin 2009, « Ministre de l'écologie », n° 07LY01508** : « Considérant, (...), que le préfet de l'Ardèche ne pourrait, en l'absence de substitution en qualité d'exploitant de la société Trigano MDC aux deux entreprises qui l'ont précédée sur le site de Tournon-sur-Rhône, imposer à cette société de procéder à la remise en état du site pour des pollutions qui ne résultent pas de son activité ; que, toutefois, la société Trigano MDC, qui a exercé une activité sur ce site pour la période de 1971 à 2000, ne produit aucun élément précis de justification pour démontrer que, ainsi qu'elle le soutient, la pollution des lieux résulte, non de sa propre activité, mais des activités successives de la tannerie Gay et de l'entreprise Paoli; ».

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

Jurisprudence (suite)

> La remise en état d'un site ICPE doit être faite sans qu'il y ait lieu à mise en demeure.

Cass, 3^e civ., 16 janvier 2013, « Société Jager chimie France et société SICAP c/ SCI LM », n°11-27.101

« [...] que les deux actes de vente stipulaient que la société SICAP (ancienne exploitante) demeurerait contractuellement tenue de garantir le traitement futur de toute pollution détectée et la remise en état antérieure du terrain sans qu'un délai soit prévu à cet effet et que la SCI ne justifie pas de l'avoir mis en demeure avant le 14 janvier 2000 pour dépolluer le terrain ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 impose à l'exploitant de remettre le site de l'installation dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976, sans qu'il y ait lieu à mise en demeure, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »

La chaîne de responsabilité pour la jurisprudence spécifique aux déchets

> Responsabilité du propriétaire du terrain en cas de négligence de celui-ci

Le fait pour un propriétaire d'adopter un comportement complètement passif alors qu'une société a abandonné des pneumatiques sur son terrain suffit à caractériser sa négligence.

CE, 26 juillet 2011, « Commune de Palais-sur-Vienne, n°328651 » confirmée par la jurisprudence CE, 25 septembre 2013, n°358923
« Considérant que le propriétaire du terrain sur lequel ont été entreposés des déchets peut, en l'absence de détenteur connu de ces déchets, être regardé comme leur détenteur au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement, notamment s'il a fait preuve de négligence à l'égard d'abandons sur son terrain ; »

> Caractère subsidiaire mais réel de la responsabilité du propriétaire du terrain

CE, 1^{er} mars 2013, Commune d'Issoire, n°354188

« Considérant que le responsable des déchets [...] s'entend des seuls producteurs ou autres détenteurs des déchets ; que si, en l'absence de tout producteur ou tout autre détenteur connu de déchets, le propriétaire du terrain sur lequel ont été entreposés ces déchets peut être regardé comme leur détenteur au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement, notamment s'il a fait preuve de négligence à l'égard d'abandons sur son terrain, et être de ce fait assujéti à l'obligation d'éliminer ces déchets, la responsabilité du propriétaire du terrain au titre de la police des déchets ne revêt qu'un caractère subsidiaire par rapport à celle encourue par le producteur ou les autres détenteurs de ces déchets et peut être recherchée s'il apparaît que tout autre détenteur de ces déchets est inconnu ou a disparu ; »

> Consécration de la responsabilité subsidiaire du propriétaire du terrain négligent ou « non-ignorant » (application loi ALUR)

CE 24 oct. 2014, « Sté Unibail-Rodamco », n° 361231 (arrêt important faisant application de la loi ALUR)

« Considérant, toutefois, que sont responsables des déchets, au sens des dispositions de la loi du 15 juillet 1975, les producteurs ou autres détenteurs connus des déchets ; qu'en leur absence, le propriétaire du terrain sur lequel ils ont été déposés peut être regardé comme leur détenteur, au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement, et être de ce fait assujéti à l'obligation de les éliminer, notamment s'il a fait preuve de négligence à l'égard d'abandons sur son terrain ou s'il ne pouvait ignorer, à la date à laquelle il est devenu propriétaire de ce terrain, d'une part, l'existence de ces déchets, d'autre part, que la personne y ayant exercé une

activité productrice de déchets ne serait pas en mesure de satisfaire à ses obligations ; »

L'obligation de délivrance conforme

> La découverte d'un état de pollution, non connu des parties, ne constitue pas en soi un manquement à l'obligation de délivrance.

Seules les informations relatives à l'état de pollution qui sont entrées dans le champ contractuel sont prises en compte pour apprécier la conformité de la chose délivrée à celle vendue, les concepts mêmes de « pollution » ou « d'absence de pollution » devant faire l'objet de définitions contractuelles pour être bien certain que toutes les parties au contrat leur donnent le même sens.

Cass, 3^e, 5 décembre 2012, n°11-20.689

« Mais attendu qu'ayant relevé que l'acquéreur, qui avait pu constater lors de ses visites des lieux l'existence d'un dépôt de gravats sur une parcelle et avait été informé qu'il constituait une installation de classe 4 soumise à autorisation, avait accepté d'acheter l'immeuble incluant cette parcelle, et retenu que le caractère polluant de ces matériaux n'était pas connu des parties lors de la vente, la cour d'appel a pu en déduire que la présence de matériaux polluants sur l'immeuble ne constituait pas un manquement à l'obligation de délivrance ; »

> Il y a manquement à l'obligation de délivrance conforme en cas de vente d'un bien présenté comme ne comprenant pas de pollution importante, mais qui en réalité était affecté d'une pollution aux métaux lourds.

Cass, 3^e civ., 12 novembre 2014, n°13-25.079

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

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

Jurisprudence (suite)

Cass, 3^e civ., 29 fév. 2012, n°11-10.318

«Attendu [...] qu'une des clauses de l'acte mentionnait que les biens vendus avaient fait l'objet d'une dépollution par la société Lisec France, ce qui était attesté par cette entreprise selon courrier adressé à l'acquéreur, et que le dernier locataire des lieux, la société Bolloré énergie, avait fait établir un dossier de cessation d'activité avec indication de remise en état du site [...] que, faisant valoir que la réhabilitation du site n'avait pas été réalisée, la SCI a assigné Mme X... en paiement du coût des travaux de dépollution [...] que l'acte de vente mentionnait que l'immeuble avait fait l'objet d'une dépollution, ce dont il résultait que le bien vendu était présenté comme dépollué et que les vendeurs étaient tenus de livrer un bien conforme à cette caractéristique [...]»

Cass, 3^e civ, 16 janv. 2013, «Société Jager chimie France et société SICAP c/ SCI LM», n°11-27101

«Mais attendu qu'ayant constaté que l'acquéreur déclarait être parfaitement informé du fait que le terrain avait servi de cadre à l'exploitation par la société SICAP d'une activité de production de résines de synthèse ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploiter, qu'en annexe de l'acte de vente se trouvait un tableau de stockage recensant de façon exhaustive les produits chimiques stockés par l'exploitant dans ses installations bâties sur ce terrain et le rapport d'un expert faisant état de l'utilisation de nombreux produits toxiques pouvant avoir pollué le sous-sol et la nappe phréatique exigeant des travaux de recherche et des analyses importantes, et relevé

que la SCI LM avait été clairement informée de l'existence d'un risque de pollution, qu'elle avait renoncé expressément à engager la responsabilité du vendeur de ce chef et que la convention des parties avait donc porté sur un terrain comportant un risque de pollution connu de l'acquéreur, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que la délivrance du terrain était conforme à la convention des parties et que la SCI devait être déboutée de ses demandes dirigées contre le vendeur ; »

L'obligation de garantie des vices cachés

> La garantie des vices cachés n'est plus invocable par l'acquéreur dès lors que celui-ci a accepté les risques environnementaux dans le contrat. C'est à l'acquéreur de démontrer que les vices invoqués n'étaient pas ceux exclus par la garantie.

Cass, 1^{er} civ, 14 octobre 2015, n°14-15.143

«Mais attendu [...], qu'après avoir constaté que la SCI avait contractuellement accepté de supporter les risques de pollution résultant de l'exploitation sur le site vendu d'une station-service et de locaux dans lesquels étaient réparés des poids lourds, la cour d'appel a retenu que celle-ci ne démontrait pas que la contamination dont elle faisait état résultait des trois citernes découvertes, et non des trois cuves dont elle avait été informée qu'elles entraînaient des risques de pollution; qu'elle a pu en déduire que les demandes fondées sur la garantie des vices cachés devaient être rejetées»

> L'ampleur d'une pollution est susceptible de constituer un vice caché.

Cass, 3^e civ, 8 juin 2006, n°04-19069

«Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu que les opérations d'expertise judiciaire, conduites de manière très complète après consultation des travaux déjà réalisés et de l'ensemble des études et prescriptions, avaient mis en évidence que le site restait pollué même en surface, qu'une décontamination complète était problématique et que toute opération de construction était risquée, la Cour d'appel, [...], en a souverainement déduit que l'ampleur de la pollution, non connue de la

société SEM, constituait un vice caché rendant l'immeuble impropre à sa destination dès lors que toute construction restait risquée pour la santé ou la sécurité tant des participants au chantier que des futurs utilisateurs ; »

Le dol et l'obligation des acquéreurs de s'informer

> Les acquéreurs ne peuvent pas être tenus comme fautifs si le vendeur a commis un dol portant sur l'information que les acquéreurs n'ont pas recherchée.

Les acquéreurs sont tenus d'un devoir de diligence qui leur impose de s'informer sur le bien qu'ils acquièrent à défaut de quoi ils commettent une faute. Néanmoins, la réticence dolosive du vendeur rend toujours excusable l'erreur provoquée et la victime du dol ne peut se voir reprocher de ne pas avoir effectué les vérifications propres à révéler l'information volontairement dissimulée.

Cass, 3^e civ., 25 mai 2011, n° 09-16677

Faits : Les acquéreurs ont acquis de la société Erica un immeuble en l'état futur d'achèvement situé à proximité d'une usine industrielle. A la suite de la signature de l'acte authentique de vente, ils ont invoqué l'existence d'un dol à l'encontre de la société.

«Attendu que la société Erica reproche à l'arrêt de la condamner à payer aux acquéreurs une certaine somme [...], alors, [...] que la cour d'appel [...] n'a pas recherché si les époux X...-Y...n'avaient pas commis une faute en ne s'informant pas sur la nature de l'activité de cet établissement industriel [...] Mais attendu qu'ayant retenu [...] que la société Erica, par son gérant, avait participé à l'enquête publique mais n'avait pas informé les époux X...-Y... [acquéreurs] des activités exercées par la société Adrian ni de son classement, se bornant, en réponse à leur courrier du 12 janvier 2001, à renvoyer les acquéreurs à prendre contact avec les services municipaux de l'urbanisme, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise et qui a pu en déduire que le silence observé volontairement par la société Erica était constitutif d'une réticence dolosive et a souverainement retenu que ce silence sur l'une des caractéristiques essentielles du bien litigieux avait été

L'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué

Jurisprudence (fin)

déterminant du consentement des acquéreurs, a légalement justifié sa décision; [...] Attendu que les époux X...-Y... reprochent à l'arrêt de dire qu'ils ont commis une faute de négligence ayant contribué à hauteur de moitié à la réalisation de leur préjudice et d'avoir limité le montant des dommages-intérêts mis à la charge du notaire [...] Mais attendu qu'ayant retenu [...] que les époux X...-Y...avaient également été négligents puisqu'ils avaient omis, malgré le silence observé par la société Erica au sujet de leur demande de renseignements concernant l'éventualité de nuisances olfactives, d'interroger ce notaire sur la nature des activités de l'usine et sur les risques éventuels qu'elles pouvaient présenter, la cour d'appel a pu en déduire que le notaire n'était tenu à indemnisation qu'à concurrence d'une partie du préjudice dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ; »

L'erreur constitutive d'un vice du consentement et la distinction entre les notions de « terrain non pollué », « terrain constructible » et « terrain à bâtir »

Il faut être vigilant aux termes employés s'agissant des qualités attendues du bien qui sont entrées dans le champ contractuel. Préciser que l'on souhaite acquérir un terrain constructible et indiquer la construction que l'on envisage ne signifie pas que l'on souhaite que le bien soit dépollué. En effet, même si parfois la construction implique une dépollution, il est aussi possible que la dépollution ne soit pas indispensable à la constructibilité. Ainsi, le juge a refusé d'annuler le contrat pour erreur constitu-

tive d'un vice du consentement car l'erreur porte sur le caractère pollué du terrain et non sur son caractère constructible, ce caractère constructible étant pourtant l'élément substantiel du consentement selon les termes du contrat. En l'espèce, la constructibilité du terrain n'implique pas nécessairement de dépollution et donc l'équilibre du contrat tel qu'envisagé lors de la signature demeure. A l'inverse, s'il avait été convenu que le terrain devait être constructible mais que cette constructibilité s'avérait finalement conditionnée par une dépollution dont le coût remettrait totalement en cause l'équilibre du contrat, le juge aurait sans doute considéré qu'il y avait une erreur portant sur le caractère constructible du terrain dans la mesure où le terrain n'aurait pas été constructible en l'état dans lequel il a été vendu.

CA Rouen, 1^{re} civ., 13 mai 2015, n° 13/06804, 14/03205, 14/01600

« En l'espèce, il est constant que les époux C ont commis une erreur en ignorant que le terrain acquis était situé sur une ancienne carrière et avait été remblayé avec des matériaux polluants, puisque, ainsi que l'a constaté l'expert, le remblai était notamment constitué de matériaux de démolition et autre déchets (briquets, tuile, gravats, tessons de bouteilles) mais aussi et surtout de sulfate de cuivre. Toutefois, cette erreur ne peut entraîner la nullité de la vente que si elle a porté sur la substance même de la chose vendue et si elle a été déterminante dans le consentement des acquéreurs. S'agissant de la substance de la chose vendue, tant la nature d'ancienne carrière du terrain que la pollution constatée ne remettent pas en cause la constructibilité du terrain, qui constitue l'élément substantiel invoqué par les appelants. En effet, si l'expert a chiffré les frais de déblaiement et de dépollution pour répondre à la question qui lui était posée dans la mission confiée par le juge des référés, il n'a pas conclu que ces travaux étaient indispensables pour la construction projetée, indiquant seulement en page 11 de son rapport que, en cas de travaux au droit de la zone reconnue polluée, des mesures spécifiques visant à assurer la protection des travailleurs devront être mises en place, en particulier en cas de terrassement et contact avec les terres et les matériaux détectés. En aucun cas, M. Z n'a remis en cause la constructibilité du terrain. »



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.