

LES PROBLEMATIQUES NOTARIALES EN MATIERE DE SITES ET SOLS POLLUES

Conférence U.C.I.E

6 mai 2010

Maître Marion PIERSON

Sites pollués : les problématiques

Introduction

- **Le risque environnemental** doit être pris en compte dans le cadre de la vente d'un bien mais également dans de **nombreux autres actes** tels qu'une donation, un partage, un apport partiel d'actif, une fusion.
- Le plus souvent, la problématique d'une réhabilitation d'un site pollué n'émerge qu'à l'occasion d'une mutation de la propriété ou de la jouissance d'un terrain.
- Dans le cadre de la vente d'un immeuble, **l'acquéreur doit connaître les qualités et les défauts de l'immeuble** vendu au regard de son environnement.
- Le coût de remise en état d'un site pollué peut **être extrêmement significatif** à tel point qu'une transaction peut faire apparaître **une perte de valeur très importante** pour le bien voire un prix négatif.
- C'est une **problématique qui doit être intégrée le plus tôt possible** dans le champ contractuel.

Sites pollués : les problématiques

Introduction

- A ce titre, **l'information va jouer un rôle essentiel dans la prévention des litiges** et l'articulation contractuelle des rapports entre les parties.
- La gestion contractuelle de ce risque va d'abord passer par une **transparence des relations contractuelles**.
- Cela passe par des **obligations d'informations à la charge du vendeur** d'un terrain potentiellement pollué.
- L'obligation d'information du vendeur s'accompagne d'un devoir de se renseigner qui rejait sur le Notaire au titre de son devoir de conseil

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- Le vendeur a deux types d'obligations à remplir :
 - la jurisprudence a consacré l'**existence d'obligations d'information à caractère général** qui doivent être délivrées quel que soit le terrain vendu,
 - le législateur a mis à la charge du vendeur des **obligations d'information spécifiques** contenues dans le code de l'environnement

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **1/ L'obligation d'information de droit commun**

- Le vendeur d'un terrain,
 - **quel que soit l'usage** auquel ce terrain a été affecté,
 - **qu'il ait ou non la qualité de professionnel**,
 - est tenu à une **obligation d'information** à l'égard de l'acquéreur.
- Les qualités respectives du vendeur et de l'acquéreur vont ensuite exercer une **influence sur l'intensité de l'obligation d'information**.
- La jurisprudence fait de surcroît peser sur le vendeur professionnel une **présomption de connaissance de l'information**.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- Au titre de cette obligation générale d'information, le vendeur va notamment pouvoir indiquer à l'acquéreur :
 - un **renseignement objectif** à porter à la connaissance de l'acquéreur (condamnation d'un vendeur qui n'avait pas informé l'acquéreur sur l'existence d'une ancienne carrière remblayée),
 - **une mise en garde** pour attirer l'attention de l'acquéreur sur d'éventuelles précautions à prendre compte-tenu de la nature du bien,
 - la formulation de **conseils ou de mises en garde**.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- En cas de **violation de l'obligation d'information**, le vendeur s'expose à ce que l'acquéreur forme à son encontre un recours en vue d'obtenir le versement de **dommages et intérêts** (manquement au devoir de conseil du vendeur professionnel), **le paiement des dépenses liées à la dépollution du terrain voire la nullité de la vente.**
- **La nullité de la vente pourra être invoquée** pour vice du consentement (erreur, dol) ou dans le cadre d'une action en garantie des vices cachés.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **2/ En matière de vente : les obligations d'information spécifiques au droit de l'environnement**
 - **Le Notaire se doit d'informer les parties** des dispositions des articles L 514-20 et L 512-18 du Code de l'environnement.
 - L 'article L 514-20 oblige le vendeur à **informer l'acquéreur du fait qu'une installation classée soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain** objet de la cession.
 - L'article L 512-18 oblige le vendeur à communiquer à l'acquéreur **un état de pollution du terrain** sur lequel sont exploitées des installations classées soumises à l'obligation de garanties financières.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **a) Obligation d'information de l'article L 514-20 :**
 - L'article L 514-20 du Code de l'environnement édicte que **lorsqu'une installation classée soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain**, le vendeur de ce terrain est **tenu d'en informer par écrit** l'acquéreur.
 - Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, **des dangers ou inconvénients importants** qui résultent de l'exploitation.
 - De plus, **si le vendeur a été l'exploitant de l'installation**, il indique également **par écrit** à l'acquéreur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **La première obligation d'information s'impose à tout vendeur**, qu'il ait ou non exploité l'installation.
 - il doit en informer l'acquéreur et l'informer également des dangers importants dont il a connaissance.
 - cette information doit **impérativement être donnée par écrit** et ceci même si l'acquéreur a eu connaissance antérieurement de cette exploitation par la communication de plusieurs documents établissant clairement qu'une installation classée a été exploitée sur le terrain.
 - Il s'agit d'une **obligation de résultat**.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **Une deuxième obligation d'information** est mise à la charge du vendeur qui a lui-même exploité l'installation.
- **Il doit indiquer par écrit** à l'acquéreur les substances chimiques et, le cas échéant, radioactives qui ont été stockées ou manipulées dans le cadre de cette activité.
- L'acte de vente doit attester l'accomplissement de cette formalité.
- Quid de la « substance chimique » ?

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

Les sanctions :

- Lorsque **le vendeur manque à ses obligations d'information**, l'article L 514-20 du Code de l'environnement ouvre à l'acquéreur le **choix** entre trois possibilités :
 - poursuivre la **résolution** de la vente,
 - **se faire restituer une partie du prix**,
 - **demandeur la remise en état du site aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au montant du prix de vente. Le caractère disproportionné du coût de la remise en état est laissé à l'appréciation du juge judiciaire.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **Les limites du texte (L 514-20 du Code de l'environnement)**
 - Cet article ne s'applique qu'en cas de vente du terrain sur lequel une installation classée soumise à autorisation a été exploitée.
 - En l'état actuel de sa rédaction, l'article L 514-20 ne vise pas les autres mutations immobilières.
 - Les installations soumises à déclaration sont exclues du champ d'application de ce texte
 - Il faut se référer à la réglementation antérieure et à la nomenclature de l'époque
 - Cet article ne s'applique pas aux installations en cours d'exploitation sur le bien vendu.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **b) Obligation d'information de l'article L 512-18 :**
 - Le Code de l'environnement comporte l'obligation pour le vendeur d'un terrain sur lequel sont implantées des installations classées soumises à garanties financières de **fournir à l'acquéreur des informations sur la pollution susceptible d'affecter le site** objet de la cession.
 - Il s'applique aux terrains d'assiette d'installations classées en activité.
 - A chaque changement notable des conditions d'exploitation, l'exploitant doit mettre à jour **l'état de la pollution des sols sur lesquels est située l'installation.**
 - Cet état doit être remis au propriétaire du terrain.

I/ Les problématiques pour les parties

A / les problématiques pour les vendeurs : la prévention du risque par l'information

- **Le dernier état de pollution doit être impérativement joint à toute promesse unilatérale de vente et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains.**
- Dans ce cas, le propriétaire du terrain pourrait se trouver dans **l'impossibilité de joindre l'état de pollution** du fait de carences propres à l'exploitant des installations si ce dernier n'a pas établi d'état de la pollution des sols ou si cet état n'a pas été mis à jour.
- **Le vendeur du terrain pourrait être mis en cause par l'acquéreur** en raison des différences qui existeraient entre l'état de pollution communiqué et la pollution réellement constatée.

I/ Les problématiques pour les parties

B / Les problématiques pour l'acquéreur

- 1) Pour l'acquéreur professionnel :
 - Doit-il systématiquement faire réaliser un audit de sols ?
 - Dans la négative, pourra-t-il invoquer la garantie des vices cachés ?

I/ Les problématiques pour les parties

B / Les problématiques pour l'acquéreur

- 2) En matière de préemption :
 - Lorsque l'opération porte sur un terrain **potentiellement pollué** entre dans le champ d'application du droit de préemption urbain, 2 hypothèses peuvent se présenter :
 - Si l'information n'a pas été portée à la connaissance du titulaire du droit de préemption : Il semble que le titulaire du droit de préemption ne peut se réfugier derrière l'existence de traces de pollution pour considérer la déclaration d'intention d'aliéner comme irrégulière
 - Si l'information sur la pollution a été portée à la connaissance du titulaire du droit de préemption : l'information est alors opposable au bénéficiaire du droit de préemption. La vente à son profit devrait alors avoir lieu en l'état.
NOTA : le vendeur sera bien souvent tenu légalement de dépolluer, en raison de sa qualité d'ancien exploitant ou de détenteur de déchets.

–

I/ Les problématiques pour les parties

B / Les problématiques pour l'acquéreur

- 3) En matière d'expropriation :

- Les terrains anciennement utilisés à des fins industrielles peuvent, en particulier lorsqu'ils se situent en centre ville, faire l'objet d'une politique de reconquête urbaine et dans ce cadre être acquis par des autorités publiques ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement.
- L'indemnité d'expropriation due aux personnes dépossédées est-elle susceptible d'être réduite en raison de l'état de pollution du terrain et du coût des travaux de réhabilitation qui s'avèreraient nécessaires ?

Le juge tend à considérer qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de l'état de pollution du terrain ni du coût des travaux de remise en état pour fixer l'indemnité d'expropriation.

- Le propriétaire du site pourra être indemnisé normalement en raison de l'expropriation, sans que l'on tienne compte de la valeur de la pollution.

I/ Les problématiques pour les parties

B / Les problématiques pour l'acquéreur

- La question est différente dans le cas d'un site en activité et que l'exploitant, du fait de l'expropriation, va devoir remettre en état le site industriel. Pourra-t-il demander une indemnisation supplémentaire à ce titre?
- Il y a peu de jurisprudence concernant l'indemnisation et la remise en état du site industriel.
- En expropriant et en mettant à la charge de l'industriel le coût d'une dépollution pour un usage résidentiel, alors que la poursuite de l'activité n'emporterait aucune obligation, l'expropriant paye à bas prix un terrain qui fera l'objet d'une dépollution pour ses besoins futurs.
- Il semble donc que le coût de la remise en état doit être indemnisé car il est la conséquence directe de l'expropriation.
- Le recours à une expertise judiciaire de l'état du site permet de veiller en amont à la procédure d'expropriation et à ce que le coût de la remise en état du site ne remette pas en cause l'utilité publique de l'opération d'expropriation qui s'apprécie au moyen de la théorie du bilan coût/avantage.

II/ LES PROBLEMATIQUES POUR LE NOTAIRE

A/obligation pour le Notaire de procéder à des investigations

- 1) Au regard de l'environnement du bien vendu :
 - Bien qu'aucun texte ne l'impose, la Cour de Cassation a étendu l'obligation d'information à l'existence d'une installation classée située aux alentours.
 - L'information doit être fournie par le vendeur de l'immeuble.
 - S'agissant de la responsabilité du notaire : il sera prudent, dans une telle hypothèse, que le notaire prévoit dans son acte une clause par laquelle le vendeur déclarera que le bien vendu est ou n'est pas situé à proximité d'une installation classée et informera l'acquéreur des nuisances occasionnées par la proximité d'une telle installation.

II/ LES PROBLEMATIQUES POUR LE NOTAIRE

A/ OBLIGATION POUR LE NOTAIRE DE PROCEDER A DES INVESTIGATIONS

- 2/ Au regard du bien vendu :
 - Interrogation par écrit des parties (par le biais d'un questionnaire-type environnemental)
 - Analyse des titres de propriété (indices quant à l'affectation passée du site : identité du propriétaire antérieur, information sur des cuves,...)
 - Analyse des baux
 - Analyse des documents d'urbanisme, de l'état hypothécaire (même si généralement ces documents ne seront obtenus qu'après la signature de l'avant contrat)
 - Interrogation des bases de données informatiques nationales :(BASOL, BASIAS)
 - Interrogation des services de l'Etat (Préfecture, DRIRE)
 - Interrogation de la Mairie

II/ LES PROBLEMATIQUES POUR LE NOTAIRE

B/ LES RECOMMANDATIONS DU NOTAIRE :

- 1) La réalisation d'un audit de sols :
 - L'étude de sols ne figure pas au rang des expertises obligatoires en cas de mutation d'un terrain.
 - L'intérêt de cet audit est évident. Sa réalisation permettrait d'éviter de nombreux contentieux.
 - L'expertise technique va permettre de révéler l'existence d'une pollution, d'en déterminer la nature, l'ampleur et l'origine, de définir les mesures de réhabilitation à prendre et, le cas échéant, d'évaluer leur coût.
 - Lorsque l'opération envisagée emporte transfert d'exploitant, le nouvel exploitant sera substitué à l'ancien au titre de l'obligation de remise en état du site. Si malgré cette substitution légale, ce dernier n'entend pas supporter le passif environnemental lié à l'exploitation antérieure, l'étude de sols s'impose, sous peine de ne pouvoir ventiler la charge de dépollution entre les responsables.

II/ LES PROBLEMATIQUES POUR LE NOTAIRE

B/ LES RECOMMANDATIONS DU NOTAIRE :

- Toutefois, la pratique d'un audit systématique des sols se heurte à des objections qui tiennent notamment :
 - au coût d'un tel audit,
 - aux délais qu'il implique
- Dès lors que l'étude de sols n'est pas obligatoire, son défaut d'établissement relève de la responsabilité des parties et spécialement de celle qui serait tenue de dépolluer.
- Le notaire peut avoir un rôle déterminant à jouer en la matière. S'il n'a pas la capacité d'imposer la réalisation d'une étude de sols, il peut fortement inciter les parties à en réaliser une.

II/ LES PROBLEMATIQUES POUR LE NOTAIRE

B/ LES RECOMMANDATIONS DU NOTAIRE :

- 2) Les propositions du 104^{ème} Congrès des Notaires de France (Mai 2008) :
 - La première proposition :
 - . Etendre l'obligation d'information du vendeur aux installations soumises à déclaration.
 - . Limiter le contenu de l'obligation d'information du propriétaire non exploitant aux seules informations dont il peut avoir connaissance à partir des éléments transmis par l'administration.
 - . Imposer au propriétaire exploitant de produire un état de pollution des sols.
 - La quatrième proposition :
 - . Permettre à l'acquéreur, dès lors qu'il justifie de ses compétences techniques et financières, de remettre en état le site en lieu et place de l'exploitant, dans le cadre de conventions privées, et de devenir ainsi le destinataire des prescriptions administratives de remise en état. En cas de défaillance de l'acquéreur, l'ancien exploitant conserverait ses obligations légales vis à vis de l'administration.