



Cession ou acquisition d'un terrain pollué ou potentiellement pollué



Matthieu VAN MOLLE

Notaire associé à Ittre

Maître de conférences à l'ULB



Plan

1. Cadre normatif du droit administratif

- La cession comme fait générateur des obligations environnementales
- Champ d'application des obligations environnementales
- Obligations environnementales liées à la cession du terrain
- Cession des obligations environnementales

2. Mécanisme contractuel

- Difficulté: schizophrénie du droit
- Obligations contractuelles
- Repères pour la rédaction
- Conditions suspensives légales
- Certification administrative




1. Cadre réglementaire

1. Philosophie générale

- Domaine du droit administratif
 - Les polices administratives spéciales régissent les relations entre l'autorité publique et les citoyens
 - Influence sur les relations juridiques entre les opérateurs privés:
charges financières latentes pour l'acquéreur
- Cession et contrat constituent un épiphénomène
- Encadrement du champ contractuel

3





1. Cadre réglementaire

2. Cession comme fait générateur

- La cession du terrain est le déclencheur d'obligations environnementales
 - Clé de voûte du système flamand (Bodemdecreet)
 - Préalable: un inventaire des sites à risque basé sur...
 - Situation de droit
 - Situation de fait
 - Remis en question par le législateur wallon
- L'information à double flux:
 - Information de l'autorité publique
 - Information du cessionnaire

4






1. Cadre réglementaire

3. Champ d'application des normes réglementaires

- Notion de « cession du terrain »
 - Uniquement les cessions entre vifs
 - NB: si la cession à cause de mort n'est pas formellement visée, elle emporte néanmoins le transfert de la titularité des obligations environnementales associée au patrimoine
 - Régime wallon:
 - tout acte translatif, constitutif, déclaratif ou abdicatif de droit réel, en ce compris l'apport et le leasing (vente, échange, donation, partage, emphytéose et superficie, etc.)
 - constitution, cession ou prolongation de droits personnels de jouissance de plus de 9 ans (bail)

5





1. Cadre réglementaire

3. Champ d'application des normes réglementaires

- Notion de « cession du terrain »
 - Actes involontaires également visés (vente publique forcée, expropriation, etc.)
 - Exceptions:
 - Actes familiaux (apport en communauté)
 - Partage (uniquement en région flamande)
- Notion de « terrain à risque »
 - Celui sur lequel est ou a été implanté une installation ou une activité susceptible de polluer le sol

6







1. Cadre réglementaire

4. Obligations liées à la cession du terrain

- Information
 - Mention des données relatives à la parcelle cédée et reprises dans l'inventaire
 - Production d'une attestation administrative
 - Sanction: en région flamande, nullité du contrat
NB: Cass. 24 juin 2010: pas un abus de droit
- Initier le processus d'assainissement
 - Première étude descriptive avant toute cession
 - Condition suspensive (régimes wallon et bruxellois)
 - Sanction: nullité du contrat







1. Cadre réglementaire

5. Cession des obligations environnementales

- Principe
 - aucune cession avant la validation des études de sol
 - exemption: première étude descriptive et garantie fin. (régimes bruxellois et flamand)
- Régimes de cession des obligations environnementales
 - Cession parfaite active et passive (régime wallon)
 - Cession imparfaite – active uniquement (régime bruxellois)
 - Délégation technique – pas de cession (régime flamand)
 - Non respect des régimes: pas de cession






2. Mécanisme contractuel



1. Difficultés rédactionnelles et conceptuelles

- Cadre réglementaire administratif: titularité des obligations environnementales
- Droit civil des obligations: régit les questions de responsabilité contractuelle et extracontractuelle

-> schizophrénie du droit:



9


2. Mécanisme contractuel


2. Droit civil des contrats

- Nullité pour vice du consentement:
 - Erreur sur la substance
 - Le terrain ne présente pas la qualité attendue pour permettre l'usage auquel l'acquéreur le destine
 - N.B.: tout sol contient naturellement ou historiquement des polluants -> niveau 0 inexistant!
 - Distinguer:
 - » Soit aucune affectation n'est possible/permise -> nullité
 - » Soit certaines affectations sont permises multifonctionnalité >< monofonctionnalité

-> L'affectation voulue par l'acquéreur doit idéalement entrer dans le champ contractuel

10






2. Mécanisme contractuel

2. Droit civil des contrats

- Nullité pour vice du consentement:
 - Dol du vendeur
 - Manœuvres frauduleuses pour tromper l'acquéreur sur les qualités du terrain
 - Soit déclarations mensongères, soit silence coupable
 - > conseil: informer un maximum l'acquéreur
 - ? l'obligation d'information du vendeur impose-t-elle la réalisation d'une étude de sol préalable?
 - > éventuellement si vendeur professionnel
 - Tempérament: devoir de vigilance de l'acquéreur

11






2. Mécanisme contractuel

2. Droit civil des contrats

- Obligations du vendeur:
 - Délivrance d'une chose conforme
 - Principe: pas de pollution empêchant une utilisation normale
 - Exceptions:
 - » Déclarations contractuelles
 - » Circonstances propres de l'espèce
 - Action caduque une fois l'agrément concédée
 - Garantie des vices cachés
 - Défaut révélé à l'usage de l'immeuble qui le rend impropre à l'affectation que l'acquéreur veut lui donner
 - Sévérité à l'égard du vendeur professionnel
 - Vice apparent non garanti

12







2. Mécanisme contractuel

3. Repères pour la rédaction du contrat

- Toutes les obligations civiles sont supplétives de la volonté des parties
- Elles peuvent donc être modalisées dans le contrat
 - En Belgique, même le vendeur professionnel
 - Sauf Loi sur les pratiques du marché et la protection du consommateur
- Sauf le dol: le vendeur de mauvaise foi
 - Provoque le vice du consentement de l'acquéreur
 - Délivre sciemment une chose non conforme
 - Est tenu de la garantie des vices cachés

13


2. Mécanisme contractuel


3. Repères pour la rédaction du contrat

1° Information du cessionnaire

- Objectifs:
 - Accomplir l'obligation d'information du vendeur
 - » Éviter la nullité pour dol
 - Circonscrire l'affectation potentielle convenue pour le terrain
 - » Éviter la nullité pour erreur sur la substance
 - » Définir précisément l'objet à délivrer
- Contenu de l'information:
 - Historique des activités exploitées sur site
 - Copie de tous documents pertinents (permis, études de sol, rapport d'exploitation, etc.)
 - Eventuellement: étude de sol volontaire/privée

14







2. Mécanisme contractuel

3. Repères pour la rédaction du contrat

2° Rédaction des clauses de garantie:

- Aménagement de la garantie des vices cachés
 - Soit extension
ex.: pollution venant d'un voisin
 - Soit limitation:
 - » Durée limitée dans le temps
 - » Plafond de garantie
 - » Types de polluants ou sources de pollution
 - Soit remplacement par une clause de garantie du risque environnemental par réf. à la norme publique

15


2. Mécanisme contractuel

3. Repères pour la rédaction du contrat

2° Rédaction des clauses de garantie:

- Evolution des techniques et des normes
 - Fixation de la garantie par rapport à la norme environnementale en vigueur à T x et à l'état de la technique à T x
-> limitation indirecte des garanties dues par le vendeur:
 - » mise en conformité limitée au respect de la norme environnementale
(qui peut être moins exigeante que le droit commun)
 - » Exclusion de l'erreur sur la substance et des vices cachés
 - En pratique, les obligations du vendeur seront énumérées de manière exhaustive dans le contrat

16





2. Mécanisme contractuel

3. Repères pour la rédaction du contrat

2° Rédaction des clauses de garantie:

- Relation à l'égard de l'autorité publique
 - La titularité peut se rapprocher d'une responsabilité objective
 - Le contrat privé n'est pas opposable à l'autorité publique:
 - » même si le vendeur est exonéré à l'égard de l'acquéreur (dans le champs contractuel)
 - » l'autorité publique conserve le recours contre le vendeur (propriétaire au jour de la pollution)
 - Préciser la portée de l'exonération:
 - » Soit garantie de l'acquéreur contre tout recours
 - » Soit sans préjudice à l'action de l'autorité publique

17




2. Mécanisme contractuel

4. Conditions suspensives légales (région wallonne)

- Source d'inspiration
- Toute cession d'un terrain à risque est conclue sous la condition suspensive en cascade:
 - 1° réalisation d'une étude d'orientation (descriptive);
si valeurs seuil dépassées:
 - 2° réalisation d'une étude de caractérisation (détaillée);
si assainissement nécessaire:
 - 3° coût assainissement + mesures de sécurité et/ou de suivi
≤ 5/12^e du prix
(ou tout autre montant fixé par les parties)

18





2. Mécanisme contractuel

- Certification administrative
 - Chaque étape du processus d'assainissement fait l'objet d'une certification par l'autorité publique
= Certificat de Contrôle du Sol
 - Fixe les valeurs particulières en fonction de l'affectation
= nouvel étalon pour mesurer l'évolution future de l'exploitation et toute pollution nouvelle
 - Facteur de sécurité juridique des transactions:
l'acte ne peut être reçu que sur délivrance du CCS

19




Merci de votre attention!

Matthieu VAN MOLLE
Notaire associé à Ittre
Maître de conférences à l'Université libre de Bruxelles

Contact:
46 Rue de la Montagne
B-1460 Ittre
mvanmolle@notittre.be
www.notariatdittre.be

20

