



FOLEY
HOAG LLP

Quelles modalités contractuelles pour encadrer le risque et gérer les responsabilités ?

Conférence UCIE

LILLE – Jeudi 17 novembre 2016

Carine LE ROY-GLEIZES
Avocat Associé – FOLEY HOAG

Afin de sécuriser et optimiser les opérations de cessions ou de prise à bail de « terrains à passif »

- ➔ Appréhender à la fois les aspects technico-économiques et les stipulations pertinentes à insérer dans les contrats de vente ou de bail
- ➔ Le plus en amont possible dans le montage de l'opération

➤ Des obligations légales pesant sur le vendeur / bailleur

- ❖ Lorsqu'une ICPE soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur (article L. 514-20 C. env.)
- ❖ Lorsqu'un terrain situé en SIS fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur/ bailleur doit informer l'acquéreur/ preneur (article L. 125-7 C. env.)
- ❖ Obligation générale d'information

➡ Des sanctions prévues par les textes : attention particulière portée par le juge à la qualité de l'information

➤ Une obligation accrue de vigilance pesant sur l'acquéreur / le preneur

- ❖ Potentielle responsabilité subsidiaire du « propriétaire négligent » (article L. 556-3 C. env.)

Ces informations doivent être mentionnées dans le contrat :

- ❖ Elles peuvent consister en des documents administratifs, une étude historique, l'examen des photographies aériennes
- ❖ Et/ou des investigations sur la qualité du sous-sol ou des eaux souterraines

Doivent permettre d'avoir une bonne connaissance des enjeux connus ou potentiels présentés par le site

❖ Porter une attention particulière à la mise en œuvre de l'obligation administrative de remise en l'état :

- Quand ? (Avant/ après la cession)
- Jusqu'où ?
 - Quel usage ?
 - Attention aux pollutions historiques ne relevant pas de la responsabilité de l'exploitant

❖ Quel est l'usage envisagé par l'acquéreur ?

- Réhabilitation pour un usage industriel réalisée dans le cadre de la cessation d'activité ≠ réhabilitation pour un changement d'usage

❖ Sur quel référentiel s'appuie t-on ?

- Méthodologie nationale de gestion des sites pollués ≠ conditions d'admission des déchets en ISDI

❖ Quid des inconnues ?

- Qui supporte les coûts ?
- Comment organiser, le cas échéant, le retour du vendeur ?

❖ Qu'en est-il de la gestion des terres excavées ?

- Qui supporte les coûts ?
- Comment les optimiser ?

- ❖ Inclure des restrictions d'usage dans l'acte de vente et/ou dans d'autres instruments juridiques (arrêté de SUP)
 - Intérêt :
 - Permet une sécurisation de la situation des deux parties pour les changements d'usage ultérieurs
 - Inscription à la conservation des hypothèques
- ❖ En cas de changement d'usage à la suite d'une cessation d'activité (article L. 556-1 C. env.)
 - Le maître d'ouvrage est responsable de la mise en œuvre des mesures de gestion de la pollution pour assurer la compatibilité de l'état des sols et de la protection de la santé et de l'environnement au regard du nouvel usage
 - Attestation par un bureau d'étude certifié

Utile de rappeler ces dispositions dans le contrat ➡ sécurisation accrue
- ❖ En cas de SIS : il faut tirer les conséquences des informations fournies par le SIS ≠ restrictions d'usage

L'encadrement contractuel du recours au mécanisme du tiers-demandeur (article L. 512-21 C. env.)

❖ Nécessité de conclure une convention spécifique :

- Certains aspects seront notifiés au Préfet dans le cadre de la procédure
- A articuler avec la cession du terrain

❖ La convention devra prendre en considération différents paramètres :

- La portée du transfert (total ou partiel)
- Conséquences en cas d'éléments nouveaux (modification du projet, changement d'usage ultérieur)
- La défaillance du tiers-demandeur
- Les garanties et contre-garanties possibles

- ❖ L'approche doit être pragmatique et opérationnelle et impliquer les professionnels du droit, les parties et leurs conseils techniques
- ❖ La qualité des clauses environnementales figurant dans le contrat est indispensable pour limiter les contentieux ultérieurs