



FOLEY
HOAG LLP

Quelle stratégie contractuelle dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ?

Carine LE ROY-GLEIZES
Avocat associé – FOLEY HOAG

CONFÉRENCE UCIE
NANCY – JEUDI 4 MAI 2017

- I. LE PRÉALABLE : L'INFORMATION SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**
- II. L'IMPORTANCE D'UNE RÉPARTITION CLAIRE DES RESPONSABILITÉS ENTRE LES PARTIES**

- I. Pas de stratégie contractuelle possible sans **information** sur les enjeux environnementaux
 - Que ce soit pour les ICPE / non ICPE
- II. Importance d'une **répartition claire des responsabilités, car fréquemment un changement d'usage en cas de renouvellement urbain**
 - ICPE : enjeu spécifique : obligation de **remise en état**, avec un outil innovant : le mécanisme du **tiers-demandeur**
 - Non ICPE : prendre également en compte les incidences de la situation environnementale sur la situation du vendeur et de l'acquéreur

➤ Dans tous les cas :



Obligation information du vendeur

	ICPE	Non ICPE
Art. L. 514-20	Oui si A et E	Non
Droit général des obligations	Oui	Oui
SIS (art. L. 125-7)	Oui	Oui



Obligation de vigilance pèse aussi sur l'acquéreur

- Acquéreur ne peut se désintéresser = vigilance accrue
- Qualité de professionnel prise en compte par le juge

➤ Conséquences potentielles :

- Responsabilité subsidiaire du « propriétaire négligent » (art. L. 556-3 C. env.)
 - ➔ En attente du décret « propriétaire négligent » = pas de définition réglementaire ; y compris si le site n'était pas une ICPE
- Responsabilité civile du propriétaire vis-à-vis des tiers

- **ICPE / non ICPE** : Informations doivent figurer dans le contrat de vente
 - Peuvent être issues des bases de données (BASOL/ BASIAS/ SIS) étude historique / examen de photographies aériennes
 - Et/ou investigations sur la qualité du sous-sol ou des eaux souterraines
 - **Si ICPE** : également documents sur la situation administrative, le respect de l'obligation de remise en état
- ➡ **Informations doivent permettre d'avoir une bonne connaissance des enjeux connus ou potentiels du site**
- ➡ **Attention particulière portée par le juge à la qualité de l'information et des parties**

II. L'IMPORTANCE D'UNE RÉPARTITION CLAIRE DES RESPONSABILITÉS ENTRE LES PARTIES

➤ ICPE : Obligation de **remise en état** à prendre en compte

- Schéma classique = vendeur/dernier exploitant a la **responsabilité de la remise en état** (article L. 512-6-1 C. env.) (≠ tiers demandeur)
- **Quid des conséquences de la jurisprudence Hydro Agri** (*Cour de cassation, 3ème civ., 16 mars 2005*) :
 - ➡ Obligation administrative de remise en état incombe au dernier exploitant nonobstant toute clause contraire
 - ➡ Une CA a néanmoins jugé que la charge matérielle et financière peut être imputée à l'acquéreur mais incertitude jurisprudentielle sur la faisabilité de ce transfert. Le juge sera attentif aux critères suivants :
 - Information parfaite par le vendeur
 - Rédaction précise de la clause
 - Qualité de professionnel de l'acquéreur
 - Prix de vente tient compte ou non du coût de la remise en état

II. L'IMPORTANCE D'UNE RÉPARTITION CLAIRE DES RESPONSABILITÉS ENTRE LES PARTIES

- Faut-il se contenter de vendre un site remis en état pour remplir l'obligation de remise en état ou aller plus loin ?
- Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain : souvent un usage futur non industriel. Enjeu important : **définir contractuellement qui a la charge de la réhabilitation pour usage futur**
 - 1^{ère} hypothèse : l'exploitant vend uniquement un terrain apte à l'usage fixé réglementairement ≠ changement d'usage : pour l'acquéreur
 - 2^e hypothèse : prise en charge du coût du changement d'usage par le vendeur/dernier exploitant
- En toute hypothèse : **gestion des terres excavées** : liberté contractuelle (mais attention à l'application de la réglementation déchets)
- Ne pas oublier de gérer le cas des **pollutions inconnues / historiques** (ne relevant pas de l'obligation de remise en état de l'exploitant/vendeur)

II. L'IMPORTANCE D'UNE RÉPARTITION CLAIRE DES RESPONSABILITÉS ENTRE LES PARTIES

➡ Inclure des **restrictions d'usage** dans l'acte de vente :

- Permet une sécurisation de la situation des deux parties pour changements d'usages ultérieurs
- Inscription à la conservation des hypothèques

➡ **Etant rappelé que le porteur du changement d'usage**, à la suite d'une cessation d'activité, a des obligations (art. L. 556-1 C. env.)

- Maître d'ouvrage responsable de la mise en œuvre de mesures de gestion de la pollution + attestation par un bureau d'études certifié
- Utile de rappeler ces dispositions dans le contrat = sécurisation accrue

II. L'IMPORTANCE D'UNE RÉPARTITION CLAIRE DES RESPONSABILITÉS ENTRE LES PARTIES

- ➔ Quel est l'intérêt du recours au mécanisme **tiers-demandeur** (article L. 512-21 C. env.) dans le cadre d'une opération de **renouvellement urbain**?
- Tiers intéressé demande au préfet de se **substituer** à l'exploitant pour **réaliser les travaux de réhabilitation** en fonction de l'usage que ce tiers **envisage** pour le terrain concerné
 - Nécessité de conclure une **convention spécifique** à articuler avec la vente pour prendre en considération :
 - ▶ Portée du transfert (totale ou partielle)
 - ▶ Conséquences en cas d'éléments nouveaux (inconnues)
 - ▶ Défaillance du tiers-demandeur
 - ▶ Garanties et contre-garanties possibles
 - N'est intéressant que pour **certains types de marchés** : possibilité de changement d'usage avec forte valorisation
 - Peu d'exemples de mise en œuvre
 - **Limites** du dispositif :
 - ▶ Lourdeur de la procédure
 - ▶ **Craintes** du **promoteur** de découvrir nouvelle pollution / de l'**ancien exploitant** que sa responsabilité soit engagée

II. L'IMPORTANCE D'UNE RÉPARTITION CLAIRE DES RESPONSABILITÉS ENTRE LES PARTIES

➡ Fiducie : outil complémentaire au tiers-demandeur

- **Contrat** entre propriétaire initial (**constituant**) et **fiduciaire** au profit d'un **bénéficiaire** (constituant ou autre personne : **promoteur ou aménageur**)
 - ➡ **Transfert** temporaire de la **propriété du site** au fiduciaire pour qu'il le **gère** (**remise en état + contractualisation pour usage futur**) au profit du **bénéficiaire**
- Permet de **transférer un passif** (site pollué) du moment que le constituant transfère en même temps un **actif affecté au service de la « dette environnementale »** : le fiduciaire prend la qualité du tiers-demandeur
- Intérêts du mécanisme :
 - Outil souple pour les entreprises
 - Fiducie gestion : gère mission du tiers-demandeur / assure la cohérence et la cadence de la réhabilitation
 - Missions dépollution subdélégées

➤ Non ICPE : Réhabilitation

- Pas d'obligation administrative de remise en état :
 - On peut décider librement de la façon dont on répartit les responsabilités
 - Prévoir à quel usage le terrain est vendu apte ou non, selon quel référentiel (méthodologie SSP ≠ gestion des terres excavées)
 - Prévoir cas des pollutions inconnues
- Risques contentieux :
 - Attention aux engagements sur l'absence de pollution ou le caractère dépollué du terrain : sinon manquement à l'obligation de délivrance
- Inclure des **restrictions d'usage** dans l'acte de vente
 - Permet une sécurisation de la situation des deux parties pour changements d'usages ultérieurs (d'autant plus utile si pas de SIS)
 - Inscription à la conservation des hypothèques

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.