



ÉDITORIAL

VENTES DE SITES INDUSTRIELS : VEILLEZ À INCLURE DES CLAUSES SPÉCIFIQUES EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE

LA RÉGLEMENTATION DE LA POLLUTION DES SOLS PASSE EN EFFET PAR LA RÉGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE).

L'ARTICLE L 514-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT DISPOSE :

LORSQU'UNE INSTALLATION SOUMISE À AUTORISATION A ÉTÉ EXPLOITÉE SUR UN TERRAIN, LE VENDEUR DE CE TERRAIN EST TENU D'EN INFORMER PAR ÉCRIT L'ACHETEUR ; IL L'INFORME ÉGALEMENT, POUR AUTANT QU'IL LES CONNAÎT, DES DANGERS OU INCONVÉNIENTS IMPORTANTS QUI RÉSULTENT DE L'EXPLOITATION.

SI LE VENDEUR EST L'EXPLOITANT DE L'INSTALLATION, IL INDIQUE ÉGALEMENT PAR ÉCRIT À L'ACHETEUR SI SON ACTIVITÉ A ENTRAÎNÉ LA MANIPULATION OU LE STOCKAGE DE SUBSTANCES CHIMIQUES OU RADIOACTIVES. L'ACTE DE VENTE ATTESTE DE L'ACCOMPLISSEMENT DE CETTE FORMALITÉ.

À DÉFAUT, L'ACHETEUR A LE CHOIX DE POURSUIVRE LA RÉOLUTION DE LA VENTE OU DE SE FAIRE RESTITUER UNE PARTIE DU PRIX ; IL PEUT AUSSI DEMANDER 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 PRIX DE VENTE.

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR VIS-A-VIS DE L'ACQUÉREUR

L'obligation d'information imposée par le Code de l'environnement

Le vendeur doit informer l'acheteur que l'installation est soumise à autorisation

I/ LES OBLIGATIONS DU VENDEUR VIS-A-VIS DE L'ACQUÉREUR

A/ L'obligation d'information imposée par le Code de l'environnement

1°/ Le vendeur doit informer l'acheteur que l'installation est soumise à autorisation

1.1. Le vendeur de terrain concerné par les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement est celui qui est exploitant ou non, professionnel ou non.

1.2. Le vendeur est tenu d'indiquer les installations soumises à autorisation qui ont été exploitées sur le terrain.

Pour savoir si l'installation exploitée sur le terrain est soumise à autorisation il faut se référer à la nomenclature qui existait à la date de l'exploitation de l'installation à l'origine de la pollu-

tion (Cass. 3e civ., 17.11.04).

L'obligation d'information imposée au vendeur par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement concerne tout terrain susceptible d'avoir reçu une installation classée soumise à autorisation (Cass. 3e civ., 17.11.04).

L'information concerne donc toutes les installations soumises à autorisation quelle que soit l'époque à laquelle elles ont été exploitées.

1.3. Cette obligation d'information imposée au vendeur consiste en une obligation de « renseigner pour informer ». Dès lors que le vendeur prend la décision de vendre son terrain, il est contraint de s'informer sur ce dernier, même si les précédents vendeurs n'avaient pas rempli leur propre obligation d'information.

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement impose un formalisme rigoureux qui est confirmé par la jurisprudence : en effet, le vendeur a l'obligation d'informer par écrit l'acquéreur (Cass. 3e civ. 12.01.05).

En cas de non-respect de ce formalisme, le vendeur manque à son obligation d'information et peut dès lors être tenu pour responsa-



ble de la pollution du terrain. Les sanctions sont identiques à celles appliquées lorsque le vendeur n'a pas donné l'information (cf. B/).

La vigilance concernant l'obligation d'information s'impose en particulier dans le cas de changement de destination du terrain. C'est à l'occasion des travaux nécessaires à la reconstruction du bâti que l'état du site risque d'être révélé.

Peu importe que l'acheteur ait eu connaissance ou non de l'existence de l'installation classée. L'information par écrit lui est due en toute hypothèse par le vendeur.

1.4 De plus, dans l'hypothèse envisagée à l'article L 512-17 du Code de l'environnement :

« Lorsque l'installation est mise à l'arrêt définitif, son exploitant place son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L 511-1 [usines, ateliers etc...pouvant présenter dangers...], et qu'il permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, le propriétaire du terrain est sise l'installation... »

Ce cas de figure est courant avant une vente de site industriel : un arrêt très important a été rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en

date du 8 juin 2006 (Cass 3ème civ 08.06.06) dans un cas où le vendeur s'était déjà engagé envers la Préfecture à dépolluer en surface le sol et à contrôler le sous sol compte-tenu des obligations visées audit article. Puis lors de la vente, le vendeur a bien informé l'acquéreur de la pollution du site mais insuffisamment comme détaillé ci-après (cf. **infra B**).

2°/ Le vendeur doit informer l'acheteur des éventuels dangers ou inconvénients liés à la pollution

2.1. Si le vendeur est un simple propriétaire non professionnel, savoir qu'il n'a pas de lien avec l'exploitation de l'installation présente ou passée, la cour d'appel de Paris a pu juger qu'il n'avait pas d'obligation de rechercher les éventuels dangers ou inconvénients liés à la pollution (CA. Paris 16.01.03), mais tout est question d'espèce, rien ne permettant d'affirmer que la Cour de cassation saisie d'un pourvoi n'aurait pas cassé une telle décision.

2.2. Si le vendeur est exploitant de l'installation en cause, il ne peut pas ignorer les dangers et inconvénients découlant de sa propre activité et il est tenu en tout état de cause de donner les informations requises à l'acquéreur.

Un problème subsiste dès lors que les recherches concernant l'exis-

tence d'anciennes installations ont permis de retrouver une installation soumise à une autorisation antérieure à celle exploitée par le vendeur mais dans un domaine d'activité différent.

Dans ce cas, il serait préférable que le vendeur donne des indications générales sur les dangers ou inconvénients importants même s'il n'est pas au fait de ceux découlant de l'exploitation antérieure.

2.3. Si le vendeur est un professionnel de biens immobiliers, il ne peut invoquer la méconnaissance qu'il avait des dangers et les inconvénients découlant de l'exploitation (Cass. Civ., 3e, 19.12.01), ce qui pourtant est courant en pratique.

Ces vendeurs professionnels sont des vendeurs qui « devraient avoir » connaissance des dangers et inconvénients découlant de l'exploitation même du site, même s'ils y sont totalement étrangers.

B Les sanctions encourues et les mesures de prévention à respecter lors d'une vente

1°/ Les sanctions : L'inexécution par le vendeur de son obligation de renseigner entraîne la résolution du contrat ou la restitution d'une partie du prix (selon que le contrat conserve pour l'acquéreur son utilité ou non).

L'acquéreur peut demander, en cas



de manquement par le vendeur à son obligation d'information, une prise en charge de la réhabilitation du sol pollué par le vendeur, lorsque le coût de cette remise en état n'est pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Toutefois, cette disproportion est laissée à la libre appréciation des juges (CA Paris, 13.02.03).

Plus précisément, un récent arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation en date du 8 juin 2006 a **prononcé la résolution de la vente pour vices cachés**, lors même que le vendeur (TOTAL SOLVANTS) avait informé son acquéreur (une SEM) que le site avait servi pendant une longue période au stockage des hydrocarbures et qu'il s'était engagé (le vendeur) à réaliser des travaux de dépollution.

2°/ Les mesures de prévention à respecter :

Pour éviter la remise en cause de la vente, le vendeur aurait dû dans le cas d'espèce précité, insister pour remplir son devoir d'information, **sur l'ampleur exacte** des conséquences dommageables de la pollution du site, mais aussi sur **l'efficacité des mesures envisagées** pour le dépolluer.

En effet, le vice affectant le site peut être réputé caché et non pas apparent lors de la vente quand la découverte de l'ampleur de la pollution se fait progressivement a

posteriori de la vente.

Certes la qualification de dol ne pourra pas être retenue dans ce cas, mais la résolution pourra être demandée, aggravée des pertes financières induites, alors qu'une information complète aurait pu les éviter.

En pratique, il est possible de prévoir dans l'acte de vente :

- Une clause exonératoire en cas de pollution du site, ce qui n'était pas le cas dans l'espèce précité donnant lieu à l'arrêt du 8 juin 2006 (3^{ème} Chambre civile du 13.07.94 valide une telle clause dans un cas similaire).

- En cas d'absence d'accord des parties à l'acte de vente sur l'ampleur exacte de la pollution, une clause prévoira la désignation d'un ou plusieurs experts qu'ils mandateront (prévoir le règlement de leurs honoraires) pour se prononcer sur l'état des sols **dans la perspective de l'usage** souhaitée (habitation ou autre...), l'acquéreur étant réputé renoncer à agir pour tout élément non-identifié dans le rapport de ces experts. Ainsi le risque lié à l'ampleur exacte de la pollution et à ses effets néfastes dans le temps sont contrôlables par le vendeur.

- On peut aussi prévoir une clause suspensive qui laisse le choix à l'acquéreur de diligenter toutes études qu'il estimerait utiles pour déterminer l'état du site, en prenant soin de déterminer les mo-

dalités de l'audit permettant de constater la réalisation de la condition suspensive : faute de faire ce diagnostic, l'acquéreur ayant bénéficié d'une information loyale du vendeur ne pourra pas agir en garantie des vices cachés.

- Doit être prévue la partie qui assume les frais de dépollution l'acquéreur pouvant les assumer contractuellement.

- Enfin pourrait être prévue, couplée à une clause « d'achat en l'état », une clause selon laquelle l'acquéreur devra garantir le vendeur des conséquences financières induites par la mise en œuvre des mesures administratives ci-après évoquées (Cass 3^{ème} civ 16.03.05 + **infra II/B**).

- II - LES OBLIGATIONS DU VENDEUR VIS-A-VIS DES AUTORITES PUBLIQUES COMPETENTES

A/ Les moyens d'information dont dispose le vendeur pour satisfaire aux demandes de l'administration

Afin de satisfaire l'obligation d'information exigée par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, il est nécessaire de procéder à un **diagnostic environnemental**.

Le vendeur peut obtenir des renseignements lui évitant de mettre sa responsabilité en jeu auprès des autorités administratives compétentes.



Ainsi, le vendeur pourra procéder à sa recherche d'informations de la façon suivante :

- en adressant un courrier aux préfectures et aux DRIRES afin de savoir officiellement si une installation classée existait sur le site en question ;

- en adressant un courrier à la mairie du lieu du site afin qu'elle donne des informations sur la situation de l'immeuble et particulièrement sur l'utilisation passée du site (consultation des archives) ;

- en consultant la base de données BASIAS (banque de données des anciens sites industriels)

- en interrogeant la base de données BASOL (banque de données pour les sites industriels ayant fait l'objet d'une action de la part de l'Etat) pour connaître la proximité ou non d'un tel site.

B/ L'intransmissibilité à l'acquéreur des obligations administratives nonobstant toutes clauses contractuelles

En cas de mise en œuvre des mesures administratives (notamment prévues à l'article L 514-1 du Code de l'environnement), le vendeur peut être tenu à l'égard des services compétents, sans pouvoir arguer envers eux de l'existence d'une clause contractuelle de « vente en l'état ».

Dans un arrêt important du 16 mars 2005, la Cour de cassation a validé l'arrêt d'une Cour d'appel ayant condamné le vendeur à payer à l'acquéreur d'un site pollué le coût de remise en état et ce sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, malgré une clause contractuelle de « vente en l'état ».

Les juridictions ont estimé que le vendeur, dernier exploitant de l'installation classée, ne pouvait s'affranchir de l'obligation de remise en état des lieux pesant sur lui sous peine de sanctions pénales.

Dans cette espèce, le vendeur a été condamné à payer à l'acquéreur les frais d'opérations de vérifications qu'il avait été contraint d'engager.

En pratique, ainsi que dit ci-avant, il serait judicieux de prévoir, en sus d'une clause « d'achat en l'état », une clause selon laquelle l'acquéreur devra garantir le vendeur des conséquences financières induites par la mise en œuvre des mesures administratives ci-après évoquées (Cass 3ème civ 16.03.05).

BFPL Avocats est à votre disposition pour évoquer ce sujet sensible, notamment pour mettre au point les actes de ventes de sites industriels, la pratique notariale n'étant pas toujours de mise sur ce type particulier de dossier lors desquelles la responsabilité du notaire est parfois engagée avec succès (CA Paris 13.02.03).

*Lettre réalisée par
Arnault Buisson-Fizellier,
Avocat associé*

BFPL AVOCATS



5, rue de Téhéran 75008 PARIS

Tél. : 33 (0)1 58 36 18 70

Fax : 33 (0)1 58 36 02 10

Web : <http://www.bfpl-law.com>