

# Colloque final

## Pollutions diffuses de la terre à la mer

1<sup>er</sup> juin 2021



# L'encadrement juridique des transferts de propriété de sols pollués

*Gaëlle Audrain-Demey (GROUPE ESPI Nantes)*





# Introduction

- Sols pollués : problématique importante du droit de l'environnement et des projets d'aménagements
- Pollution d'origine diverses encadrées par le droit
- Question de l'encadrement juridique du transfert de sol pollué fortement lié à la responsabilité de la dépollution
- Développement important de l'obligation d'information concernant les transferts de sols pollués



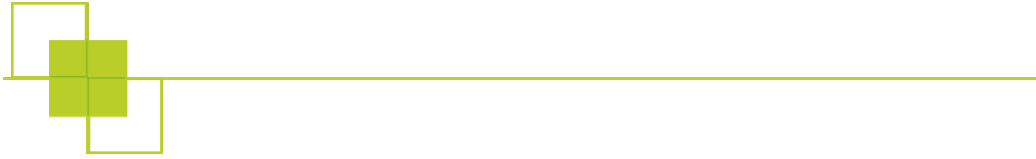


## Plan

I. Le transfert de responsabilité en matière de sols pollués

II. Le transfert du foncier pollué





# I. Le transfert de responsabilité en matière de sols pollués





## Sol pollués, ICPE, déchets

- Encadrement des installations classées pour la protection de l'environnement : activités potentiellement nocives pour l'environnement
  - Encadrement de l'installation et de l'exploitation
  - Organisation de la réhabilitation
- Déchets
  - séquence ERC : éviter la production et organiser le réemploi
  - obligation d'élimination des déchets pour leur producteur ou pour leur détenteur





## Obligation de réhabilitation ICPE

- Article L. 512-17 du Code de l'environnement : lorsque l'exploitation de l'ICPE cesse, l'exploitant doit placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte à l'environnement ou à la santé humaine [...] ».
- Problématique des « sites orphelins »
- Principe de la prescription trentenaire → arrêt Alusuisse-Lonza France, du 8 juillet 2005.
- Principe général du droit : sécurité juridique → limiter dans le temps l'obligation de remise en état
- Obligations réduites de l'Etat : mise en sécurité seulement





## Obligation de réhabilitation ICPE

- L'article L. 556-3.-I. du code de l'environnement : l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable.
- Responsable, par ordre de priorité :
  - Pour les sols dont la pollution a pour origine [...], une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base : le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, [...].
  - Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols
  - 2° A titre subsidiaire : le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution »







## Transfert de responsabilité – Tiers demandeur

- Principe initial : impossible de déroger contractuellement aux responsabilités issues des polices administratives
- Négocier et signer un contrat concernant « la reprise de la dette environnementale » possible mais le contrat n'est pas opposable à l'administration
- La loi ALUR (2014) → favoriser la remise en état des sols
- L. 512-21 du Code de l'environnement une disposition permettant de confier les travaux à un « tiers demandeur »
- Le tiers doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux





## Transfert de responsabilité – Tiers demandeur

- L'exploitant doit valider cette substitution
- Négociations entre le tiers et l'administration concernant l'usage futur du sol conditionnant les modalités de la remise en état.
- L'article R512-79 du code de l'environnement permet au préfet, lorsque l'exploitant à disparu, d'autoriser un tiers demandeur à réaliser les travaux de réhabilitation des terrains occupés par une installation ICPE
- Limite : Cette possibilité n'est ouverte que concernant un terrain pollué sur lequel une activité ICPE a été exploitée
- Limite : la décharge de responsabilité n'est pas totale et définitive.





## II. Le transfert de fonciers pollués





## Transfert : Obligation contractuelle d'information - ICPE

- Obligation d'information environnementale ICPE → L. 514-20 du code de l'environnement :
- « Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement 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 connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
- Si absence d'information et qu'une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution :
  - l'acheteur peut demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix
  - il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».



# Exemple



- Cour de Cassation, arrêt du 22 novembre 2018 :
- Obligation d'information environnementale prévue par l'article L. 514-20 du code de l'environnement → uniquement parcelles sur lesquelles une installation classée a été exploitée
- En l'espèce, l'acheteur a découvert plus tard à l'occasion de travaux d'aménagement qu'une pollution des sols existait.
- L'obligation d'information issue du code de l'environnement reste donc intrinsèquement limitée.





## Transfert : Obligation contractuelle générale d'information

- Exigence générale d'information intégrée dans le code civil en 2016 → ne concerne pas directement l'environnement
- Article 1112-1 du code civil : « celle des parties qui connaît une information dont **l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre** doit l'en informer dès lors que légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant ».
- Tout manquement à ce devoir d'information → annulation du contrat, et engager la responsabilité de l'auteur de la vente ou du bailleur
- Dispositif est très général : si l'information environnementale est déterminante pour le consentement au contrat, alors elle est concernée par cette disposition générale.





## Secteurs d'information sur les sols

- La loi ALUR de 2014 prévoit que « *l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.* » (article L125-6 du code de l'environnement).
- Impose à l'Etat d'analyser davantage l'état des sols sur son territoire.
- Ces secteurs d'information sur les sols doivent être annexés dans les documents d'urbanisme
- Renforcement de l'obligation contractuelle du vendeur : information de l'acheteur, et communication des informations rendues publiques par l'État



## Transfert : Vices-cachés

- Etat d'un terrain → souvent une des conditions déterminantes du contrat de vente (fixation du prix ou même utilisation)
- Article 1643 du Code civil précise que le vendeur est « tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ».
- Si les défauts cachés de la chose qui a été cédée la rende impropre à l'usage auquel l'acheteur la destinait → le contrat peut être annulé
- Une clause de non garantie des vices cachés peut être insérée dans le contrat et exonérer le vendeur de sa responsabilité (uniquement si ce dernier ne connaissait pas l'existence de ces vices) → Le vendeur professionnel est présumé connaître l'existence et l'étendue de ces vices.



# Exemple



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 29 juin 2017, 16-18.087

- Ancienne exploitation d'un garage automobile en rez-de-chaussée d'un immeuble → « une expertise attestant la présence dans le sous-sol d'hydrocarbures et de métaux lourds provenant de cuves enterrées et rendant la dépollution nécessaire »
- Acheteurs assignent l'ancien propriétaire en garantie des vices cachés et indemnisation de son préjudice
- « En sa qualité de dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, M. Y... ne pouvait ignorer les vices affectant les locaux et que l'existence des cuves enterrées qui se sont avérées fuyardes n'avait été révélée à l'acquéreur que postérieurement à la vente »
- Le vendeur ne peut pas se prévaloir de la clause de non-garantie des vices-cachés





## Conclusion

- Droit visant à éviter les sites orphelins, possibilités de les dépolluer existantes mais limitées
- Mécanisme du tiers demandeur en matière de transfert de responsabilité de dépollution intéressant mais perfectible
- Renforcement du droit lié à l'information au centre du transfert de propriété

→ Droit relatif aux transferts de propriété en matière de bien pollué en constante évolution





Je vous remercie de votre attention !

Contact : [g.audrain-demey@groupe-espi.fr](mailto:g.audrain-demey@groupe-espi.fr)

