

## ENVIRONNEMENT

Le droit des sites pollués est en constante évolution depuis quelques années. Ces derniers mois ne dérogent pas à la règle, qui ont vu les Secteurs d'Information sur les Sols entrer en vigueur, et avec eux de nouvelles obligations d'information dans les ventes et les baux ainsi qu'une prise en compte de la pollution dans les dossiers de permis de construire ou d'aménager. La jurisprudence elle aussi continue de s'affiner, que ce soit sur l'application de l'obligation de délivrance, sur l'étendue de la remise en état à la fin d'un bail ou encore sur la responsabilisation des propriétaires de terrains pollués.

1220

# Droit de l'environnement et pratique notariale



Étude rédigée par Xavier Lièvre  
et Laurence Esteve de Palmas

Xavier Lièvre, notaire à Paris - Laurence  
Esteve de Palmas, avocat – cabinet Fidal

<sup>1</sup> - Le droit des sites pollués, qui possède depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi Alur) un chapitre à part entière dans le cadre de l'environnement, a encore évolué ces derniers mois, que ce soit par le biais de jurisprudences venues confirmer ou préciser certaines règles applicables à la cession de tels biens (1), ou par le biais de l'entrée en vigueur des secteurs d'information pour les sols (SIS) au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (2).

## 1. Mise en œuvre des secteurs d'information sur les sols (SIS)

<sup>2</sup> - En vertu de l'article R. 125-41 du Code de l'environnement issu de la loi Alur, l'État devait élaborer pour le 1<sup>er</sup> janvier 2019 la liste des SIS, qui comprennent les terrains où la connaissance d'une pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études, des restrictions d'usage ou des travaux de remise en état.

<sup>3</sup> - Le texte précise que les SIS sont établis sur la base des données dont l'État a connaissance et qu'ils doivent être arrêtés par les préfets dans chaque département, par

commune. Si la plupart des SIS sont en cours d'adoption, tous n'ont cependant pas encore été publiés. La carte d'avancement par département de la publication des SIS est consultable sur le site internet Géorisques ([www.georisques.gouv.fr/dossiers/pollution-des-sols-sis-et-anciens-sites-industriels](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/pollution-des-sols-sis-et-anciens-sites-industriels)). Environ 6 000 SIS sont aujourd'hui adoptés ou en cours d'adoption. Cette publication des SIS est l'occasion de rappeler leurs objectifs, leur mise en œuvre et les contraintes qu'ils génèrent.

## A. - Définition et champ d'application

4 - La création, la mise en œuvre et les conséquences des SIS sont codifiées aux articles L. 125-6 et 7 et R. 125-41 et suivants du Code de l'environnement. L'objectif de la loi Alur qui a instauré les SIS était de délivrer une meilleure information aux propriétaires et acquéreurs de terrains potentiellement pollués et de mieux prendre en compte leur pollution, dans les projets d'aménagement ou de construction.

5 - Ce sont les préfets de département qui sont chargés de les élaborer au regard des informations dont ils disposent. En pratique, dans un premier temps tout au moins, les SIS seront principalement constitués des sites pollués suivis par l'Administration provenant de la base de données BASOL – à ce jour, un peu moins de 7 000 sites à l'échelle nationale – et dans une moindre mesure de BASIAS, qui en recense environ 270 000.

6 - L'article R. 125-43 du Code de l'environnement exclut du champ d'application des SIS les terrains d'emprise des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation et les terrains faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP). Il est en effet considéré que les informations liées à la pollution des sites en exploitation ou grevés d'une SUP sont déjà publiées ou à tout le moins identifiables. Il convient à ce titre de préciser que les SIS ne sont pas des restrictions d'usage et ne peuvent remplacer les SUP. Ils servent seulement à mieux informer et à faire prendre conscience aux propriétaires et maîtres d'ouvrage de la pollution qui impacte un terrain, en encadrant notamment les constructions dans ces secteurs.

## B. - Procédure d'élaboration

7 - Pour mettre en place un SIS (*C. env., art. R. 125-44*), le préfet transmet pour avis le dossier de projet de création aux maires des communes concernées (le cas échéant, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme), lesquels disposent d'un délai de six mois pour faire part de leurs observations. Les maires peuvent, dans ce laps de temps, demander une modification du projet de SIS en joignant tout document justifiant de l'état des sols (diagnostic environnemental, attestation de remise en état, etc.). Sans réponse dans les six mois, l'avis des maires est réputé favorable.

8 - Le préfet informe aussi, par lettre simple, les propriétaires des terrains d'assiette sur lesquels sont situés les projets de SIS. Une procédure de participation du public est ensuite prévue, lors de laquelle celui-ci peut faire valoir ses observations.

Une fois ces consultations réalisées, le préfet prend un arrêté définissant les SIS, cartographiés à l'échelle de la parcelle cadastrale. L'arrêté est publié au Recueil des actes administratifs du département (*C. env., art. R. 125-45*).

9 - L'État doit par ailleurs reporter les SIS dans un système d'information géographique (*C. env., art. R. 125-48*). La base de données Géorisques localise ainsi les SIS et liste notamment les parcelles concernées. Il conviendra donc de consulter systématiquement cette base de données pour vérifier si un bien est compris dans un SIS.

Les SIS sont enfin notifiés aux maires concernés et annexés aux documents d'urbanisme : PLU, POS, carte communale (*C. env., art. R. 125-46*). Il ne devrait donc pas être difficile de vérifier si un bien objet d'une vente est concerné ou non par cette réglementation.

## C. - Révision des SIS

10 - La liste des SIS doit être révisée annuellement (*C. env., art. R. 125-47*), notamment sur la base des informations communiquées par les maires et les propriétaires des terrains. Un SIS peut donc évoluer dans le temps et il est conseillé aux propriétaires d'un terrain inscrit dans un SIS, en cas de doute sur l'existence d'une pollution l'affectant, de faire réaliser une étude de manière à démontrer l'absence de risque générée par celle-ci et donc l'inutilité d'une telle inscription du bien dans un SIS. En effet, cette inscription, de par les contraintes qu'elle génère (*V. infra*), peut dévaloriser un bien.

11 - Le guide méthodologique du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de novembre 2015, à destination des services de l'État et des établissements publics détenteurs de données, préconise d'ailleurs que le périmètre d'un SIS soit celui de l'emprise maximale du site considéré. Dès lors, certains secteurs auront une emprise certainement surestimée et le propriétaire aura intérêt à réduire leur périmètre. La procédure de révision d'un SIS est la même que pour son adoption, mais la consultation du maire est, dans ce cas, réduite à deux mois au lieu de six.

12 - Enfin, l'arrêté préfectoral créant un ou plusieurs SIS peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois suivant sa notification ou son affichage.



© ROMOLO TAVANI - GETTY

## D. - Contraintes liées à la présence d'un terrain dans un SIS

13 - La présence d'un terrain dans un SIS a deux conséquences principales : elle génère des obligations d'information spécifiques pour le vendeur et le bailleur (1°), et des contraintes pour le maître d'ouvrage qui souhaite aménager ou construire sur un tel terrain (2°).

### 1° Vente et location

14 - Passé un délai de quatre mois à compter de la publication d'un SIS, le vendeur ou le bailleur d'un terrain situé dans un tel secteur doit informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de cet état de fait, l'acte de vente ou de location attestant de l'accomplissement de cette formalité (*C. env., art. L. 125-7*).

15 - Il n'y a pas de forme particulière requise à cet effet, de sorte que la référence à l'arrêté préfectoral instituant le SIS apparaît suffisante. De plus, l'État des Risques Naturels Miniers et Technologiques (ERNMT), qui doit déjà être annexé aux actes de vente, mentionnera les SIS, ce qui devrait de fait limiter les risques d'oubli.

16 - La sanction du non-respect de cette obligation est prévue par le même article L. 125-7 du Code de l'environnement. L'acquéreur ou le locataire peut, dans un délai de deux ans à

compter de la découverte d'une pollution qui rendrait le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, demander la résolution de celui-ci ou, selon le cas, la restitution d'une partie du prix de vente ou l'obtention d'une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de celle-ci ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

17 - Cette sanction est similaire à celle prévue par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement qui prévoit une obligation spécifique d'information à la charge du vendeur d'un site sur lequel a été exploitée par le passé une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou enregistrement.

### 2° Construction

18 - L'article L. 556-2 du Code de l'environnement prévoit que les projets d'aménagement ou de construction prévus dans un SIS doivent faire l'objet d'une étude de sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état environnemental du bien. Le contenu de cette étude est fixé à l'article R. 556-2, qui contient notamment :

- les éléments relatifs à l'étude historique, documentaire et mémorielle du site ;
- les éléments relatifs à la vulnérabilité des milieux ;

- la liste des parcelles cadastrales concernées ;
- un plan délimitant l'emprise du site ;
- une cartographie du site localisant les différentes substances utilisées sur le site ;
- la présentation des modalités d'échantillonnage ;
- le détail des mesures, prélèvements, observations et analyses sur les milieux ;
- un plan de gestion qui définit les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés.

19 - Le maître d'ouvrage doit aussi fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation établie par un bureau d'études certifié, garantissant la réalisation de cette étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation, dont le contenu est fixé par l'article R. 556-3, vise à garantir la prise en compte du diagnostic de pollution des sols et la compatibilité entre l'usage futur du site et l'état des sols.

Cette nouvelle obligation est valable pour toutes les demandes déposées à compter de la publication de l'arrêté préfectoral de création du SIS au Recueil des actes administratifs du département.

Cette attestation n'est cependant pas nécessaire lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant déjà fait l'objet de cette attestation. Les opérations d'aménagement menées par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique et ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en sont aussi dispensées.

20 - Un arrêté ministériel du 19 décembre 2018, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, est venu fixer les modalités de certification des bureaux d'études dans le domaine des sites et sols pollués, qui doivent fournir une attestation pour les projets de construction situés dans un SIS comme cela vient d'être vu, mais également en cas de changement d'usage de terrains ayant accueilli une ICPE (*C. env.*, art. L. 556-1).

La norme de référence applicable à cette attestation est la norme NF X31-620 de décembre 2018.

L'arrêté détaille en outre le programme de certification (phase initiale et renouvellement ainsi que la phase de surveillance du programme de certification). Il contient notamment en annexe les exigences applicables aux bureaux d'études certifiés, ainsi que les modèles d'attestation que doivent remplir les bureaux d'études dans le cadre des articles L. 556-1 et L. 556-2 du Code de l'environnement.

Le modèle d'attestation prend en compte différents cas : selon que le bureau d'études certifiera les études de pollution qu'il

a réalisées lui-même ou bien des études réalisées par un autre prestataire.

## 2. Précisions jurisprudentielles sur les obligations des parties au contrat

21 - La jurisprudence est aussi venue préciser ces derniers mois les notions d'obligation de délivrance conforme et d'information du vendeur ou encore l'étendue de l'obligation de remise en état à la fin d'un bail commercial. Elle a en outre dégagé un nouveau cas, pour l'instant théorique, de responsabilité du propriétaire d'un site pollué.

### A. - Obligation de délivrance du vendeur d'un site pollué

22 - Dans un arrêt du 15 mars 2018<sup>1</sup>, la Cour de cassation a enrichi sa jurisprudence sur l'étendue de l'obligation de délivrance conforme du vendeur d'un bien pollué.

Pour rappel, au-delà de l'insuffisance de l'information donnée par le vendeur, du dol ou de la garantie des vices cachés, on constate depuis quelques années un nouveau fondement dans les contentieux portant sur des cessions de sites pollués : celui de l'obligation de délivrance conforme, prévue par l'article 1603 du Code civil, qui pèse sur le vendeur.

L'article 1603 du Code civil dispose en effet que le vendeur « *a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend* ». Sur ce fondement, le vendeur est tenu de délivrer à l'acquéreur un bien conforme aux stipulations de l'acte de vente. Ainsi, la non-conformité d'un bien aux caractéristiques prévues entre les cocontractants, et notamment concernant l'éventuelle pollution d'un site, peut être constitutive d'un manquement à l'obligation de délivrance du vendeur<sup>2</sup>. Dans le cas d'un site pollué, le juge s'attache tout d'abord à vérifier comment est présenté le bien vendu, afin de déterminer si la condition de pollution est entrée dans le champ contractuel.

23 - Ainsi, la Cour de cassation<sup>3</sup> n'a pas hésité à engager la responsabilité du vendeur d'un terrain qu'il avait présenté comme dépollué et pour lequel il avait transmis à l'acquéreur les documents en attestant, au motif que « l'acte de vente mentionnait que l'immeuble avait fait l'objet d'une dépollution, ce dont il résultait que le bien vendu était présenté comme dépollué et que les vendeurs étaient tenus de livrer un bien conforme à cette caractéristique ». Le fait que l'acquéreur ait trouvé une nouvelle poche de contamination résiduelle aux hydrocarbures nécessi-

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mars 2018, n° 17-10.396.

<sup>2</sup> X. Lièvre et L. Esteve de Palmas, *Le notaire face au risque environnemental* : JCP N 2018, n° 35, 1268.

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 févr. 2012, n° 11-10.318 : *JurisData* n° 2012-003056 ; JCP N 2012, n° 16, 1186, note O. Herrnberger.



## La simple reproduction des clauses d'un acte de vente précédent n'oblige pas les parties au nouveau contrat

tant une opération complémentaire de dépollution, et ce alors même que des risques résiduels étaient mentionnés, remettait donc en cause l'engagement du vendeur.

### CONSEIL PRATIQUE

➔ Il faut donc éviter d'utiliser dans les actes de vente les termes « dépollution » ou « dépollué » au profit de ceux tels que « remise en état en fonction d'un usage », usage qu'il convient ensuite de préciser. En effet, la méthodologie nationale française de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 définit la notion de risque ou de voie d'exposition en fonction d'un type d'usage des milieux (industriel, commercial, résidentiel).

24 - Dans un autre arrêt<sup>4</sup>, la Cour de cassation a également considéré qu'il y avait un manquement à l'obligation de délivrance conforme en cas de vente d'un bien présenté selon les termes suivants « on ne devrait pas y trouver de pollution importante, exceptées des traces très anciennes de charbon ». Or, il a été mis en évidence qu'une pollution aux métaux lourds impactait le site. Ainsi, selon la Cour, l'absence de pollution importante était entrée dans le champ contractuel de sorte qu'il existait une différence substantielle entre la chose livrée et ce qui avait été contractuellement prévu.

En outre, la Cour a jugé que la connaissance de la destination de l'immeuble était entrée dans le champ contractuel puisque le vendeur connaissait la destination à usage d'équipements publics des parcelles vendues. Les juges ont donc également pris en compte cet élément pour apprécier le manquement à l'obligation de délivrance.

25 - En revanche, lorsque des clauses précises traitent de la question et sont cohérentes avec l'ensemble de l'acte, cette obligation est limitée. C'est par exemple ce qui s'est passé dans un arrêt du 5 décembre 2012<sup>5</sup>. Dans cette affaire, l'acquéreur était informé de la présence d'un dépôt de gravats (ICPE soumise à autorisation), mais il n'était pas précisé que le sol était dépollué. La Cour a considéré qu'il n'y avait pas de manquement à l'obligation de délivrance car la pollution n'était de ce fait entrée ni négativement ni positivement dans le champ contractuel lors de la vente.

26 - Dans une autre affaire<sup>6</sup>, l'obligation de délivrance conforme a été écartée au motif que l'acquéreur avait connaissance du

risque de pollution pouvant impacter le terrain dans la mesure où l'acte indiquait notamment qu'il avait servi de cadre à l'ex-

ploitation d'une activité de production de résines de synthèse ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploiter.

L'arrêt du 15 mars 2018 apporte des éléments complémentaires sur l'appréciation du contenu de la clause environnementale.

En l'espèce, la Ville de Paris avait vendu en 1997 à la société Sidec un terrain, anciennement exploité par la société GAZ de France, et s'engageait dans l'acte à le lui livrer « dépollué ». Lorsque Sidec a revendu le terrain à l'Afnor deux ans plus tard, le nouvel acte de vente a simplement cité les clauses relatives à l'état environnemental du bien de l'acte précédent mais sans aucun ajout. Une pollution des sols a été par la suite révélée au cours des travaux d'extension des bâtiments, et l'Afnor a donc assigné Sidec au motif que cette dernière aurait dû livrer un terrain « dépollué » conformément aux clauses retranscrites dans son acte de vente.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par l'Afnor. Elle a en effet constaté que le contrat conclu entre Sidec et l'Afnor ne faisait que reprendre les termes de l'acte de vente intervenu entre la Ville de Paris et Sidec sur l'état de pollution du terrain et l'engagement de livrer un terrain dépollué.

Elle a aussi estimé qu'il ne ressortait d'aucune clause contractuelle que la société s'était engagée à livrer à l'Afnor un bien vierge de toute pollution et à la garantir des obligations de dépollution souscrites précédemment, et ce d'autant qu'il ne pesait sur elle aucune obligation légale de dépollution.

Il ressort de cet arrêt que la simple reproduction des clauses d'un acte de vente précédent n'oblige pas les parties au nouveau contrat. On peut néanmoins imaginer que la solution aurait été différente si le vendeur avait été le dernier exploitant du site et donc soumis à l'obligation réglementaire de remise en état prévue par le Code de l'environnement (*C. env., art. L. 512-6-1 pour l'autorisation. – C. env., art. L. 512-7-6 pour l'enregistrement. – C. env., art. L. 512-12-1 pour la déclaration*).

### CONSEIL PRATIQUE

➔ L'application par la jurisprudence de l'obligation de délivrance conforme génère un nouvel enjeu rédactionnel pour les actes de vente. La décision du 15 mars 2018 appelle en particulier à la vigilance dans la rédaction des actes et la nécessité de prévoir des clauses spécifiques relatives à l'état environnemental du bien sans se contenter de reproduire stricto sensu d'anciennes clauses d'actes antérieurs. En effet, ce simple report des clauses d'actes antérieurs ne peut créer de nouvelles obligations entre les « nouvelles » parties.

4 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 nov. 2014, n° 13-25.079 : *JurisData* n° 2014-034312 ; *JCP N* 2015, n° 16, 1132, note M. Hautereau-Boutonnet.

5 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 déc. 2012, n° 11-20.689.

6 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 janv. 2013, n° 11-27.101 : *JurisData* n° 2013-000386 ; *JCP N* 2013, n° 23, 1160, note O. Herrnberger.

## B. - Appréciation de l'obligation de remise en état à la fin du bail commercial

27 - Dans deux arrêts de mars et mai 2018<sup>7</sup>, les juridictions civiles ont eu à se prononcer sur l'étendue de l'obligation de remise en état d'un site pollué à l'issue du bail commercial.

Il est de jurisprudence constante que le locataire exploitant doit remettre le site en état lors de la cessation de son activité, indépendamment des clauses du bail<sup>8</sup>. La remise en état d'un site à l'issue de l'exploitation d'une ICPE est en effet une obligation d'ordre public<sup>9</sup>. Dans ce cas, l'indemnité d'occupation pendant la durée de la remise en état doit être fixée par référence au loyer<sup>10</sup>.

28 - La cour d'appel d'Aix-en-Provence a eu à interpréter des clauses considérées comme « ambiguës » sur l'étendue de la dépollution à mener à l'issue d'un bail commercial<sup>11</sup>.

Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence, une société de préfabrication industrielle était locataire d'un terrain appartenant à une SCI depuis 1965. En 2010, les parties ont signé un protocole d'accord transactionnel au terme duquel le locataire pouvait résilier le bail existant moyennant le versement d'une indemnité et la « dépollution » du terrain. Lors de la restitution, le bailleur a considéré que le bien n'avait pas été totalement « dépollué » comme cela était pourtant prévu par le protocole d'accord.

En effet, le protocole d'accord prévoyait que la locataire s'engageait « à restituer le terrain les sous-sols et constructions qui y sont édifiées, entièrement dépollués. Toutes pollutions (...) devront être supprimées dans le respect des normes de dépollution ».

La Cour a considéré que les clauses du protocole étaient ambiguës sur la portée de l'obligation de dépollution et a recherché en conséquence la commune intention des parties pour les interpréter.

Pour ce faire, elle a jugé que le terme « entièrement dépollué » devait s'apprécier au regard des termes du protocole. Or, celui-ci mentionnait que la dépollution devait se faire dans le respect des « normes de dépollution », et il se référait d'ailleurs à la méthodologie applicable en France, validée par l'Administration. Le protocole renvoyait donc expressément au Code de l'environnement, qui consiste à retenir une réhabilitation des sols pollués en assurant une compatibilité entre la pollution trouvée

et l'usage attendu du site<sup>12</sup>, et non pas à éliminer toute trace de pollution. La Cour souligne en outre que le protocole ne fixe pas de modalités spécifiques pour l'obligation de dépollution contractuelle ni même de définition de cette dépollution.

La Cour a donc retenu que la dépollution devait s'apprécier comme devant rendre le terrain compatible avec l'usage industriel actuel, et non pas avec le projet de changement d'usage de propriétaire qui n'était au demeurant même pas mentionné dans le protocole. Or, cette obligation était remplie en l'espèce au regard du rapport du bureau d'études et de l'arrêté préfectoral prenant acte de la cessation d'activité, lequel ne formulait pas de remarques ni n'imposait de travaux supplémentaires de remise en état.

29 - Dans la seconde affaire, la Cour de cassation s'est prononcée de la même manière sur l'étendue de la remise en état d'un bien à l'issue d'un bail commercial pour l'assimiler à celle fixée par le Code de l'environnement<sup>13</sup>.

En l'espèce, le propriétaire d'un immeuble à usage industriel et commercial l'avait donné à bail commercial en 1992 à une société qui y exerçait une activité de galvanisation. Une autre société a ensuite repris l'exploitation en 2007 suivant un bail précaire et a libéré les lieux en 2009. Le propriétaire l'a cependant assignée en paiement d'indemnités d'occupation et d'immobilisation et de dommages-intérêts réparant la perte de chance de vendre l'immeuble au motif qu'un diagnostic des sols concluait à une contamination au zinc.

Cependant pour la Cour, le locataire avait libéré les lieux après avoir procédé aux travaux prévus dans le bail précaire. De plus, le bien avait été laissé dans un état permettant sans risque un usage futur comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation, la propriétaire pouvait donc le relouer ou le vendre pour un usage industriel et commercial sans risque sanitaire sauf certaines restrictions. Aucun élément ne permettait par ailleurs de démontrer que le locataire avait restitué le site dans un état plus défavorable que celui dans lequel le précédent locataire l'avait reçu et qui entraînerait une perte de valeur de la parcelle qui lui serait imputable. Aucune faute ne pouvait donc être retenue contre la locataire de sorte que la demande de la propriétaire a été rejetée.

En tout état de cause, comme cela a été vu ci-avant, le locataire, dernier exploitant d'une ICPE, est redevable d'une obligation légale de remise en état vis-à-vis de l'Administration<sup>14</sup>, et ce indépendamment des clauses contractuelles contenues dans le bail.

7 CA Aix-en-Provence, 22 mars 2018, n° 16/13584. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 2018, n° 17-16.269.

8 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 sept. 2013, n° 12-15.425.

9 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 nov. 2011, n° 10-14.986.

10 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 juin 2016, n° 15-11.440 : *JurisData* n° 2016-012215 ; JCP N 2016, n° 29, act. 906.

11 CA Aix-en-Provence, 22 mars 2018, n° 16/13584.

12 V. l'article R. 512-66-1 du Code de l'environnement pour les ICPE soumises à déclaration qui prévoit une remise en état pour un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation.

13 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 2018, n° 17-16.269.

14 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 avr. 2008, n° 07-12.155 : *JurisData* n° 2008-043436 ; JCP N 2008, n° 39, 1294, note O. Herrnberger. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 avr. 2002, n° 00-17.874 : *JurisData* n° 2002-013924.

## CONSEIL PRATIQUE

→ Ces jurisprudences confirment la nécessité de rédiger des clauses environnementales claires et précises dans les baux commerciaux, pour éviter toute ambiguïté sur l'ampleur de la remise en état incombant au dernier exploitant lors de la restitution des lieux.

À défaut, la jurisprudence apprécie l'obligation de remise en état des lieux à l'issu d'un bail commercial par rapport à l'obligation réglementaire qui incombe au dernier exploitant fixée par le Code de l'environnement, obligation d'ordre public qui s'impose en tout état de cause à lui.

### C. - La responsabilité du propriétaire d'un site pollué précisée par le Conseil d'État

30 - Dans un arrêt du 29 juin 2018<sup>15</sup> (n° 400677), le Conseil d'État est venu préciser les conditions dans lesquelles le simple propriétaire d'un terrain pollué pourrait se voir imposer par l'État une obligation de remise en état qui s'impose normalement à l'exploitant.

Jusqu'à récemment, tant le Conseil d'État que la Cour de cassation considéraient que l'obligation de procéder à la remise en état d'un site pollué par une ICPE pesait sur le dernier exploitant « sans que puissent être invoquées les dispositions contractuelles de la vente »<sup>16</sup>. Les contrats de droit privé, même transférant une responsabilité, sont en effet inopposables à l'Administration.

Ainsi, seul l'exploitant d'une ICPE, son ayant droit ou celui qui s'est substitué à lui en qualité d'exploitant, sont responsables de la remise en état d'un site qui a été le siège de l'exploitation<sup>17</sup>. Il a donc existé pendant longtemps une exonération de responsabilité du propriétaire d'un terrain pollué par une ICPE selon la théorie du « propriétaire innocent »<sup>18</sup>.

31 - La jurisprudence a toutefois évolué pour engager la responsabilité du propriétaire à titre subsidiaire, notamment s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à la pollution impactant le site<sup>19</sup>.

## L'acte d'acquisition d'un site pollué pourrait désormais être utilisé par l'Administration pour identifier le débiteur de l'obligation de remise en état

32 - La loi Alur du 24 mars 2014 a suivi cette évolution jurisprudentielle et a créé un nouvel article L. 556-3 dans le Code de l'environnement qui prévoit une sorte de hiérarchie des responsabilités en matière de sites pollués. C'est ainsi l'ancien

exploitant ou son ayant droit qui est redevable de l'obligation de remise en état d'un site lorsqu'une installation classée a été exploitée sur son emprise. Pour les sols pollués par une autre origine, c'est le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué qui en est responsable. Enfin, ce n'est qu'à titre subsidiaire, en l'absence de responsable, que la responsabilité du propriétaire de l'assise foncière peut être engagée, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.

## REMARQUE

→ Cependant, un décret d'application devait définir les conditions d'engagement de la responsabilité du propriétaire. Or, malgré la réunion de plusieurs groupes de travail au Ministère de l'environnement, les notions de « propriétaire négligent » ou « non étranger à la pollution » se sont révélées trop compliquées à définir de sorte qu'à ce jour, aucun décret n'est intervenu pour préciser cet article et il revient encore à la jurisprudence d'y procéder.

33 - Dans son arrêt du 29 juin 2018, le Conseil d'État vient rappeler que « le propriétaire du terrain d'assise de l'exploitation n'est pas, en cette seule qualité, débiteur de cette obligation ». Il ajoute cependant un principe nouveau selon lequel « il n'en va autrement que si l'acte par lequel le propriétaire a acquis le terrain a eu pour effet, eu égard à son objet et à sa portée, en lui transférant l'ensemble des biens et droits se rapportant à l'exploitation concernée, de le substituer, même sans autorisation préfectorale, à l'exploitant ».

Cette phrase étonnante laisse penser que l'acte d'acquisition d'un site pollué pourrait désormais être utilisé par l'Administration pour identifier le débiteur de l'obligation de remise en état. Le préfet pourrait en conséquence imposer au propriétaire des mesures et travaux de remise en état si les clauses de l'acte ont eu pour « objet et portée » de le substituer à l'exploitant, et ce en dehors de toute procédure administrative de changement d'exploitant.

En l'espèce, la clause de l'acte de vente prévoyait, dans un chapitre dédié aux servitudes, que l'acquéreur ferait son affaire des dispositions relatives à la période « postexploitation » reprises dans l'arrêté préfectoral d'autorisation. Il avait en outre adressé à l'Administration un courrier précisant qu'il était devenu propriétaire des anciennes décharges et par conséquent des servitudes y afférant.

15 CE, 29 juin 2018, n° 400677 : *JurisData* n° 2018-011182.

16 V. notamment Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2005, n° 03-17.875 : *JurisData* n° 2005-027583 ; JCP N 2005, n° 38, 1380, note M. Dagot.

17 CE, 8 juill. 2005, n° 247976 : *JurisData* n° 2005-068616 ; JCP N 2005, n° 29, act. 390.

18 CE, 21 févr. 1997, n° 160250 : *JurisData* n° 1997-050187.

19 V. par exemple Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juill. 2012, n° 11-10.478 : *JurisData* n° 2012-015653 ; JCP N 2012, n° 48, 1381, note S. Le Chuiton. – CE, 1<sup>er</sup> mars 2013, n° 348912 : *JurisData* n° 2013-003719. – CE, 25 sept. 2013, n° 358923 : *JurisData* n° 2013-020586. – CE, 24 oct. 2014, n° 36123.

Le Conseil d'État a estimé que cette rédaction ne permettait pas de considérer que le propriétaire était devenu responsable de la remise en état du terrain.

Si cette jurisprudence s'inscrit dans la tendance visant à responsabiliser de manière croissante les propriétaires de terrains pollués, elle est toutefois à relativiser puisque dans l'arrêt en question, le Conseil d'État a considéré que l'Administration ne pouvait en l'espèce se prévaloir du contrat de vente de droit privé conclu entre le dernier exploitant et l'acquéreur des terrains.

Il conviendra donc d'attendre une mise en œuvre pratique de ce nouveau principe pour en apprécier vraiment la portée.

### CONSEIL PRATIQUE

➔ Il convient d'être particulièrement vigilant lors de la rédaction des clauses traitant du passif environnemental dans les actes de vente de terrains pollués, pour éviter le cas échéant que l'Administration se retourne contre le propriétaire non exploitant de l'ICPE, mais qui pourrait devenir responsable au regard de la rédaction de la clause.

### D. - Appréciation stricte de l'obligation d'information du vendeur

34 - Dans un arrêt du 22 novembre 2018 (n° 17-26.209), la Cour de cassation est venue se prononcer sur l'étendue de l'obligation d'information du vendeur de parcelles situées au sein d'un site industriel sur lesquelles aucune installation classée n'était toutefois implantée.

Pour rappel, l'article L. 514-20 du Code de l'environnement met à la charge de vendeur d'un terrain sur lequel a été exploitée par le passé une ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement, l'obligation d'informer l'acquéreur, par écrit<sup>20</sup>, d'une telle exploitation. À défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, ou de 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.

En l'espèce, une société avait vendu à une SCI en 1992 des terrains faisant partie d'un site industriel plus vaste sur lequel une activité de fabrication de systèmes de freinage automobile et ferroviaire avait été exercée entre 1892 et 1999. Des ICPE, avaient ainsi notamment été exploitées sur le site, mais pas précisément sur les terrains vendus. En 2010, à l'occasion d'une opération de réaménagement, la

SCI a découvert l'existence d'une pollution des sols de ces parcelles. Elle a ainsi assigné sa venderesse en réparation des préjudices subis.

Pour la Cour de cassation, dans la mesure où les ICPE exploitées sur le site n'étaient pas situées précisément sur les terrains vendus, l'obligation d'information avait bien été respectée par le vendeur.

Concernant le manquement allégué à l'obligation de remise en état, la Cour de cassation déboute là encore la société requérante au motif que si une pollution des sols a bien été constatée en 2010, rien ne démontre avec certitude que cette pollution existait antérieurement. Rien ne permet d'établir non plus que cette pollution était rattachée à l'activité de la venderesse, puisque les rapports établis par le bureau d'études n'excluaient pas que des polluants en provenance d'autres sites à risque aient été transportés par les eaux souterraines.

Cet arrêt est ainsi très intéressant puisqu'il conditionne l'application de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement à l'implantation des ICPE exploitées sur les parcelles vendues, et non sur l'ensemble du site industriel plus vaste, qui est pourtant la référence en matière d'ICPE<sup>21</sup>. Cette interprétation stricte est d'autant plus surprenante qu'elle intervient alors que la tendance actuelle est plutôt d'étendre l'obligation d'information du vendeur<sup>22</sup>, notamment avec la publication des arrêtés préfectoraux fixant les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).

Il convient toutefois de rester vigilant puisque l'absence de mention d'une ICPE dans le voisinage d'un bien peut être sanctionnée sur d'autres fondements que celui de l'obligation spéciale d'information prévue par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, notamment sur le dol<sup>23</sup>.

### CONSEIL PRATIQUE

➔ Par précaution, il est ainsi recommandé au vendeur d'informer l'acquéreur du passif de l'ensemble du site et de son voisinage immédiat, et ce afin de limiter les risques de recours contentieux. ■

20 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 janv. 2005, n° 03-18.055 : *JurisData* n° 2005-026452.

21 V. par exemple *CA Orléans*, 16 janv. 2006, n° 05/00399. Dans cet arrêt, l'installation désigne l'ensemble des composantes ou unités qui, par leur lien de connexité, sont considérées comme faisant partie intégrante de l'ICPE. – V. égal. *CE*, 26 nov. 2010, n° 323534 : *JurisData* n° 2010-022039. Cet arrêt rappelle que les mesures de remise en état peuvent concerner « des terrains situés au-delà du strict périmètre de l'installation en cause ».

22 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mars 2014, n° 12-29.556. Dans cette affaire le vendeur d'un terrain qui a été le siège de l'exploitation d'une ICPE soumise à autorisation devait respecter l'obligation d'information visée à l'article L. 514-20 du Code de l'environnement même s'il n'avait pas eu connaissance de l'existence d'une ICPE sur son terrain.

23 Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 mai 2011, n° 09-16.677 : *JurisData* n° 2011-009899.