

Les risques contentieux liés à la vente d'un bien pollué

Le manque d'anticipation sur l'état environnemental d'un bien immobilier lors de sa vente peut générer des actions contentieuses à l'encontre des différents intervenants à l'acte, voire à l'encontre d'un ancien exploitant à l'origine d'activités polluantes des années auparavant. Face aux montants en jeu et à l'augmentation du nombre de contentieux en la matière, un point sur l'obligation d'information du vendeur en matière d'environnement et sur les recours de l'acheteur apparaît nécessaire.

Aussi surprenant que cela puisse paraître, il n'existe, en droit français, pas d'obligation spécifique pour le vendeur d'un bien potentiellement pollué de mener un diagnostic environnemental et de le joindre à la promesse ou à l'acte de vente.

La seule obligation d'information qui existe concerne le cas où une installation classée pour la protection de l'environnement (« ICPE ») a été exploitée dans le passé sur le bien, si cette installation était soumise à autorisation ou enregistrement.

L'obligation d'information du vendeur d'un site pollué, une obligation limitée...

Dans ce cas, aux termes de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, « 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 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 ».

La sanction de ce défaut d'information est, « si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat », la résolution de la vente, la restitution d'une partie du prix ou encore « la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

A contrario, cette obligation d'information n'existe pas si une ICPE soumise à simple déclaration a été exploitée sur le bien dans le passé.

Il existe en outre une information plus générale, en application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, d'informer l'acquéreur par écrit dans le contrat de vente, de l'intégration éventuelle du terrain concerné dans un secteur d'information sur les sols (« SIS »). Pour mémoire, les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution.

Les notaires maîtrisent généralement bien cette information, qui reste de ce fait assez factuelle.

... Mais une information qui doit être fiable et loyale

La véritable obligation d'information relève en réalité du droit commun des contrats détaillé dans le Code civil, et notamment des principes de loyauté et de bonne foi. Le vendeur a ainsi le devoir de s'informer, au regard notamment de la sophistication croissante des sources et bases de données disponibles, et les juges n'hésitent pas à considérer que le vendeur « ne pouvait ignorer » la situation environnementale de son bien¹.

Au-delà du fondement spécifique de l'article L. 514-20 précité, ce sont donc en pratique souvent les fondements du Code civil tels que vices cachés, dol ou délivrance conforme qui sont utilisés pour les recours en matière de sites pollués.

La possibilité d'un recours contre l'exploitant de l'ICPE qui a été exploitée dans le passé sur le bien est une possibilité à ne pas négliger lorsque le vendeur et l'exploitant sont deux personnes morales dis-

¹ Voir par exemple Cass. 3^e Civ., 29 juin 2017, n° 16-18.087.

tinctes avec en pratique parfois les mêmes dirigeants personnes physiques.

La Cour de cassation a en effet jugé que l'inexécution de l'obligation de remise en état pesant sur le dernier exploitant revêt le caractère d'une faute délictuelle à l'encontre de l'acquéreur du site², quelles que soient les clauses de l'acte de vente.

L'obligation de remise en état d'un site pollué par une ICPE est effectivement une obligation d'ordre public : pour apprécier l'existence d'un éventuel manquement du dernier exploitant à son obligation administrative de remise en état, le juge judiciaire ne s'estime donc pas lié par l'action (ou l'absence d'action de l'administration compétente en matière de police des installations classées, soit le préfet, aidé de la DREAL).

Ainsi, quand bien même l'arrêté préfectoral adressé à l'exploitant n'imposerait que de simples mesures de sécurisation et de surveillance³, et même si les travaux prescrits par le préfet ont été exécutés par l'exploitant⁴, le juge judiciaire peut constater un manquement à l'obligation légale de remise en état si le site n'a pas été placé dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients protégés par la législation sur les installations classées⁵.

Si l'existence d'un risque lié à la présence d'une pollution est avérée, il est aussi possible de prévenir la DREAL et de lui demander de prescrire des actions complémentaires à l'exploitant de manière à réduire ce risque, en vertu de son pouvoir de police spéciale des ICPE.

Il s'agit d'actions à l'encontre de l'exploitant d'une ICPE s'il est différent du vendeur, qui viennent en complément des actions sur le fondement contractuel envers le vendeur.

En fonction des dispositions de l'acte de vente, la responsabilité du vendeur peut en outre être engagée sur le fondement des vices du consentement.

Les fondements que l'on trouve le plus souvent sont le dol, les vices cachés et l'obligation de délivrance conforme.

Invoquer le dol du vendeur

L'article 1137 du Code civil prévoit que le dol est le fait « pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie ».

2 Cass. 3^e Civ., 16 mars 2005, n°03-17.875.

3 Cass. 3^e Civ., 9 septembre 2009, n°08-13.050.

4 Cass. 3^e Civ., 15 décembre 2010, n°09-70538.

5 Cass. 3^e Civ., 2 décembre 2009, n°08-16-563.

Il est donc nécessaire de parvenir à démontrer la connaissance par le vendeur d'une pollution, d'une source de pollution ou d'un risque de pollution qu'il a volontairement caché à l'acquéreur de manière à le pousser à conclure la vente.

La réticence dolosive d'un vendeur qui a refusé que l'acquéreur procède à des études complémentaires sur le bien peut aussi être invoquée par l'acquéreur.

Agir en garantie des vices cachés

L'article 1641 du Code civil prévoit que « le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

On rappellera qu'en premier lieu, le vice dont se prévaut l'acquéreur doit être antérieur à la vente et caché, sans que l'acquéreur ait pu s'en convaincre par lui-même. Cela génère de nombreuses décisions au cas par cas.

Ensuite, le vice affectant la chose vendue doit la rendre impropre à l'usage auquel elle était destinée ou diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ce qui implique une part de subjectivité qui dépendra notamment de la manière dont l'acte de vente aura été rédigé.

Le vendeur a cependant la possibilité de stipuler une clause de non-garantie des vices cachés (article 1643 du Code civil), ce qui est généralement le cas dans les actes de vente et l'acquéreur professionnel de l'immobilier.

Quid de l'obligation de délivrance conforme pesant sur le vendeur ?

Aux termes de l'article 1603 du Code civil, le vendeur « a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend ». La présence d'une clause obscure s'interprète en outre contre le vendeur selon l'article 1602 alinéa 2 du Code civil.

L'absence de délivrance du bien, conformément aux stipulations du contrat, permet notamment à l'acquéreur de solliciter des dommages et intérêts. Cependant, ce fondement ne trouve à s'appliquer que si le juge n'accueille pas celui de la garantie des vices cachés prévu à l'article 1641 du Code civil.

La jurisprudence a établi que la non-conformité d'un bien aux caractéristiques prévues entre les cocontractants en termes de pollution d'un site peut être constitutive d'un manquement à l'obligation de délivrance du vendeur. Pour cela, les juges font une analyse approfondie et pragmatique des clauses du contrat afin de déterminer l'intention des parties

concernant l'état environnemental du bien objet de la vente.

Le juge s'attache tout d'abord à identifier comment le bien vendu est présenté dans l'acte de vente, afin de déterminer si la condition de l'absence ou de l'étendue de la pollution est entrée dans le champ contractuel.

Dans une décision du 12 novembre 2014 (n° 13-25.079), la Cour de cassation a ainsi considéré qu'il y avait un manquement à l'obligation de délivrance conforme en cas de vente d'un bien présenté comme ne comprenant pas de « pollution importante, excepté des traces très anciennes de charbon », mais qui était en réalité affecté d'une pollution aux métaux lourds.

De la même façon, la Cour de cassation a, dans un arrêt du 29 février 2012 (n° 11-10.318), engagé la responsabilité du vendeur 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 », et ce alors même que des risques résiduels étaient mentionnés.

Des termes tels que « l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution » ou d'« absence de pollution notable » sont ainsi à bannir des actes car potentiellement sources d'attentes de la part de l'acquéreur et d'incompréhension ensuite, même si dans les faits la pollution ne présente pas de risque pour l'usage qu'il entend faire du bien, le risque sanitaire étant le critère premier de la politique nationale de gestion des sites et sols pollués.

La responsabilité du notaire rédacteur de l'acte

Les notaires sont, en tant que professionnels du droit, « débiteurs d'une obligation de sécurité et d'efficacité des actes qu'ils instrumentent »⁶.

En matière de sites pollués, la responsabilité des notaires est généralement mise en jeu au sujet de la délivrance d'une information fiable et loyale, qui leur impose par exemple de consulter les bases de données disponibles afin de collecter le maximum d'informations sur les activités polluantes que le bien a pu accueillir.

Cependant, en pratique, le problème vient plutôt d'un défaut de conseil et d'une rédaction de l'acte de vente insuffisamment claire, notamment concernant la convention des parties.

Pour autant, les juges se montrent réticents à condamner un notaire pour une rédaction insuffisamment claire de l'acte de vente si par ailleurs le notaire s'est montré diligent dans les recherches qu'il a menées.

Il ressort de cette démonstration qu'il est indispensable de maîtriser les risques liés à l'état environnemental d'un bien par l'analyse en amont des différentes responsabilités encourues et des investigations à mener, puis par la rédaction minutieuse de clauses contractuelles concrètes et détaillées.

**Laurence Esteve de Palmas,
Avocat à la Cour,
EDP Avocats**

⁶ Cass. 3^e civ., 8 février 2017, n° 16-13083.