

Lettre de l'Office Notarial 14 PYRAMIDES

Immobilier Institutionnel – Construction Promotion – Environnement – Développement Durable – Aménagement Urbanisme

ImmoThème Avril 2012

Responsabilité du propriétaire d'un terrain pollué

Une fois encore, la jurisprudence récente témoigne d'une certaine sévérité à l'encontre du propriétaire d'un terrain pollué. Le 29 février dernier, la Cour de cassation a retenu la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation de délivrer un terrain dépollué. Le 23 novembre 2011, c'est sur le fondement de la réglementation des déchets que le Conseil d'Etat, en écartant la responsabilité de l'Etat, a laissé à la charge du propriétaire d'un terrain qui n'avait jamais eu la qualité d'exploitant, le coût des travaux de dépollution résultant de l'exploitant passée d'une ICPE.

Responsabilité du propriétaire vendeur et obligation spécifique de délivrance

Des terrains et entrepôts commerciaux sont vendus à une société civile immobilière (la SCI) en vue de la réalisation d'immeubles à usage d'habitation. Des activités classées y ayant été exercées, un dossier de cessation d'activité et de remise en état a été établi et des travaux de dépollution entrepris. Ainsi, lors de la vente, l'une des clauses de l'acte précisait que les biens vendus avaient fait l'objet d'une dépollution.

Au cours des travaux de construction, une nouvelle poche de pollution aux hydrocarbures fut découverte et nécessita la mise en œuvre d'une opération de dépollution complémentaire. La SCI fit alors valoir que la réhabilitation du site n'avait pas été réalisée, la dépollution n'étant que partielle, et assigna les vendeurs en paiement du coût des travaux de dépollution. Le 1er juge retiendra un manquement à l'obligation de délivrance du vendeur en considérant que les biens vendus présentaient des zones contaminées aux hydrocarbures *"non conformes à l'acte de vente du 22 octobre 2004 qui les mentionnait comme dépollués"*.

Information environnementale dûment remplie...

Pour sa défense, le vendeur mit en exergue l'information environnementale correctement délivrée à la SCI. Cette dernière avait en effet eu connaissance préalablement à la vente de l'ensemble des documents relatifs aux travaux de dépollution et aux mesures de réhabilitation du site, et notamment de l'existence d'une pollution résiduelle devant disparaître naturellement. La SCI avait également été informée de l'exploitation d'activités classées sur le site et de la procédure de cessation d'activité, notamment par la remise du récépissé de cessation d'activité émis par la préfecture.

Par ailleurs, le vendeur rappelait qu'il n'avait pris aucun engagement personnel de dépollution du site, ni d'engagement quant au résultat des travaux de dépollution entrepris. Il considérait donc que la SCI, parfaitement informée, avait acquis le terrain en toute connaissance de cause et devait faire son affaire personnelle de la découverte de toute pollution nécessitant des travaux de dépollution complémentaires.

La cour d'appel de Colmar, en octobre 2010, fut sensible à ces arguments et rejeta la demande de la SCI, faisant ainsi prévaloir l'obligation d'information environnementale, dûment remplie, sur l'obligation de délivrance.

...contre obligation de délivrance

A l'appui de son pourvoi, la SCI rappela que *"caractérise un manquement à l'obligation de délivrance la livraison d'un bien qui ne présente pas les caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente"*. Or, et c'est aussi le motif retenu par la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, en février 2012, pour casser l'arrêt de la cour d'appel de Colmar, *"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."* Dès lors, *"les vendeurs étaient tenus de livrer un bien conforme à cette caractéristique"*, nonobstant toute information environnementale parfaitement délivrée par ailleurs.

En l'espèce, la solution eut peut-être été différente si l'acte de vente avait précisé que les biens avaient été partiellement dépollués ou s'il avait comporté une définition précise de ce qu'il fallait entendre par "dépollué". Peut-être aurait-il aussi fallu que les engagements de chacun soient mieux définis, notamment celui de l'acquéreur d'assumer toutes les conséquences de la pollution résiduelle révélée et/ou découverte après la vente.

Cette jurisprudence doit être rapprochée de celle de la cour d'appel de Rouen, qui, le 18 novembre 2010, a considéré que les vendeurs avaient en l'espèce une *« obligation de délivrance spécifique, impliquant la remise à l'acheteur d'un terrain dépollué, directement exploitable à sa destination de construction dès la prise de possession »*. Elle avait alors retenu **un manquement à cette obligation spécifique du fait de la présence d'une pollution résiduelle des sols rendant le terrain pour partie incompatible avec une évacuation normale des terres excavées et nécessitant une évacuation vers une décharge de classes 1 ou 2.**

Dans les deux espèces, des rapports pollution avaient été établis et concluaient soit à la présence d'une pollution résiduelle devant disparaître naturellement, soit à la compatibilité du terrain avec le projet. Rien d'alarmant donc, mais la réalité s'est avérée toute autre et conduisit vendeurs et acquéreurs devant le juge.

La prudence s'impose donc face aux conclusions des diagnostics et études pollution réalisés sur un site. Ces dernières ne peuvent avoir de sens et de réelle valeur informative que si l'usage futur et les caractéristiques du projet de construction ont été pris en considération.

Conseil de votre notaire : *Le vendeur d'un terrain pollué doit faire preuve de prudence, de rigueur et surtout de précision dans la rédaction des engagements qu'il entend prendre au titre de la vente. Si elle est essentielle, l'information environnementale ne saurait le dégager de toute*

responsabilité, tout comme la réalisation de travaux de dépollution ne saurait l'autoriser à prétendre délivrer un terrain dépollué lorsqu'en réalité cette dépollution n'aura été que partielle et que subsiste une pollution résiduelle incompatible avec le projet de l'acquéreur. Quant aux conclusions rassurantes d'un diagnostic pollution, elles ne doivent pas dispenser les parties d'anticiper les conséquences dommageables de la découverte de toute nouvelle pollution.

Responsabilité du propriétaire détenteur d'un terrain pollué

En 1999, la société X se voit confier l'aménagement de la ZAC et, dans cette perspective, acquiert de la commune de Y, un terrain sur lequel s'étaient succédé plusieurs installations classées de 1903 à 1993 et qui, d'après les études réalisées, était pollué par le mercure.

En octobre 2001, le Préfet met en demeure la société X de procéder à la remise en état du site sur le fondement de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Celle-ci réalise immédiatement les travaux de dépollution, en tout état de cause, nécessaires à l'aménagement du terrain. Mais n'entendant pas pour autant supporter le coût de cette dépollution, elle obtint du tribunal administratif, dans un premier temps, l'annulation de l'arrêté préfectoral de mise en demeure de remise en état du site, et, dans un second temps, la condamnation de l'Etat à lui verser la somme de 400 000 euros en réparation du préjudice né, selon elle, de la faute commise en lui imposant la charge financière de la remise en état d'un site ayant été le siège d'une installation classée, alors qu'elle n'avait pas la qualité d'exploitant, ni ne s'était substituée à lui.

En appel, l'Etat invoqua principalement la responsabilité de la société X en tant que détenteur de déchets. Il considérait en effet que si le préfet avait commis une erreur en fondant sa décision sur la législation des installations classées, il *pouvait « légalement prendre une mesure de portée équivalente à la mesure annulée (...) pour imposer à la société [X] la dépollution du site »* et que l'illégalité d'une décision administrative *« n'engage pas nécessairement la responsabilité d'une collectivité publique dès lors qu'une mesure de portée équivalente aurait pu être légalement prise »*.

La cour administrative d'appel, en décembre 2008, confirma la condamnation de l'Etat, en affirmant que les dispositions de l'article L.541-3 du code de l'environnement *« ont créé un régime juridique distinct de celui des installations classées pour la protection de l'environnement, n'ont pas le même champ d'application et ne donnent pas compétence aux mêmes autorités »*. Il ne pouvait donc y avoir subsidiarité des fondements et dans ces conditions, la législation des installations classées ne pouvait *« constituer la base légale de la décision par laquelle la remise en état du site a été mise à la charge de la société [X] »*.

En novembre 2011, le conseil d'Etat, au visa des articles L541-2 et 3 du code de l'environnement, dans leur rédaction applicable au litige, a considéré que la société X pouvait être regardée comme détenteur des déchets en cause et que le préfet, en se substituant au maire défaillant, aurait dû sur le fondement de la réglementation des déchets exiger d'elle la remise en état du site. Le préfet avait donc bel et bien commis une erreur entachant d'illégalité l'arrêté de mise en demeure. Mais cette illégalité fautive, nous dit le conseil d'Etat, *"ne peut être regardée comme étant à l'origine des préjudices subis par la société [X]"*. En effet, les coûts de dépollution supportés par la société X étaient la conséquence directe de l'existence d'une pollution des sols dont la société X avait eu parfaitement connaissance préalablement à la vente, informée par son propre vendeur de la situation environnementale du bien et non de l'arrêté de mise en demeure du préfet, aussi illégal soit-il.

La remise en état était donc *"indispensable à la réalisation du projet d'aménagement de logements et d'une école"* et *"cette circonstance était de nature à écarter l'engagement de la responsabilité de l'Etat"*.

Ne reste donc plus qu'un seul payeur, la société X, propriétaire-détenteur d'un terrain pollué.

Conseil de votre notaire : *Voici une décision bien éloignée du principe pollueur-payeur, mais qui trouve très certainement sa justification, d'une part dans la disparition du dernier exploitant et, d'autre part dans la ligne de conduite de la société X qui a voulu un peu trop vite profiter de l'erreur commise par le préfet pour échapper aux engagements pris par ailleurs.*

Quoi qu'il en soit, elle a le mérite de rappeler au propriétaire d'un terrain que la présence de déchets, quels qu'ils soient, est source de responsabilité, indépendamment de toute exploitation fautive et qu'en dernier recours, notamment lorsque l'exploitant ICPE aura disparu ou sera insolvable, il sera le seul responsable.

Toutefois, depuis l'ordonnance du 17 décembre 2010, les terres polluées non excavées ne sont plus considérées comme des déchets. Ainsi, le propriétaire non exploitant ne devrait-il pas être inquiété en raison de la présence de terres polluées au droit de son terrain, du moins jusqu'à ce que celles-ci soient excavées. Quid lors de la vente d'un site pollué ? Ce report de la qualification de déchet des terres polluées au moment de leur excavation n'est pas sans conséquence : en effet, là où le vendeur, propriétaire d'un terrain pollué pouvait être considéré comme détenteur de déchets et par conséquent contraint à leur élimination, c'est aujourd'hui, sauf convention contraire, à l'acquéreur, détenteur de terres polluées potentiellement "excavables" qu'incombera l'obligation d'élimination des déchets.