

## Sommaire

- 1. Petites histoires de voisinage** ..... 1 et 2
- A. - Responsabilité hors site de l'exploitant d'une installation classée ..... 1
- B. - Obligation d'information sur les ICPE situées dans le voisinage d'un bien ..... 2
- 2. Information environnementale encore et toujours** ..... 3
- 3. Obligation de délivrance spécifique du vendeur en matière de pollution** ..... 4 à 7
- A. - Sur la compatibilité du terrain avec la construction envisagée et le manquement à l'obligation de délivrance ..... 5
- B. - Sur les droits et actions du sous-acquéreur à l'encontre du vendeur initial ..... 6
- C. - Sur la responsabilité du bureau d'études ..... 7

## ENVIRONNEMENT

1296

## Droit de l'environnement et pratique notariale



Chronique rédigée par

Xavier Lièvre, notaire associé au sein de l'office 14 Pyramides Notaires depuis 2001

et

Florence Müller, juriste-consultante environnement et développement durable au sein de l'office 14 Pyramides Notaires depuis 2004

Mais que se passe-t-il chez mes voisins ? Voilà une question qui devrait être plus souvent posée en matière d'environnement qu'il s'agisse de déterminer l'origine d'une pollution affectant un terrain ou bien encore de se renseigner sur la présence d'installations classées (ou non) génératrices de nuisances ou de dangers. L'information environnementale a une nouvelle corde à son arc : le voisinage. C'est bien d'ailleurs le sens du nouvel article L. 125-7 du Code de l'environnement puisqu'il prévoit que soit fournie par le vendeur ou le bailleur une information sur le risque de pollution du terrain, que cette pollution résulte de l'activité exercée au droit du site ou sur un site voisin. Quant aux grands classiques du droit de la vente, ils ne sont pas oubliés. Après la garantie des vices cachés, à maintes reprises consacrée comme l'un des recours les plus efficaces en cas de découverte de pollution, c'est au tour de l'obligation de délivrance d'entrer en scène.

### 1. Petites histoires de voisinage

#### A. - Responsabilité hors site de l'exploitant d'une installation classée

1 - Le Conseil d'État (*CE, 6<sup>e</sup> et 1<sup>er</sup> sect. réunies, 26 nov. 2010, n° 323534*) s'est prononcé, dans un arrêt rendu le 26 novembre 2010, sur l'étendue de l'obligation de remise en état du dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Outre la

durée de cette obligation, il était surtout question cette fois de son étendue géographique.

Les faits sont simples. La société Arcelormittal France avait exploité de 1872 à 1985 un complexe sidérurgique. En 2008, et donc bien des années après l'arrêt définitif des activités, les préfets de Moselle et de Meurthe-et-Moselle ont, par arrêté, prescrit à la société Arcelormittal la réalisation d'un diagnostic des sols, non pas sur l'ancien site industriel, mais dans un rayon de 500 mètres autour de celui-ci. En effet, des traces de pollution au plomb et à d'autres métaux toxiques avaient été

révélées aux abords du site où se trouvaient des habitations et des écoles.

### 1° Remise en état : obligation générale à durée indéterminée, obligation financière trentenaire

Dans cet arrêt, le Conseil d'État rappelle que « l'autorité administrative peut prendre à tout moment, à l'égard de l'exploitant d'une installation classée, les mesures qui se révéleraient nécessaires à la protection des intérêts énumérés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, y compris après sa mise à l'arrêt définitif ». Et là où le Conseil d'État parle de mise à l'arrêt définitif, l'article R. 512-78 du Code de l'environnement, d'ailleurs visé en l'espèce, prévoit quant à lui, que le préfet peut prescrire toutes mesures nécessaires, même après la remise en état.

Les préfets de Moselle et de Meurthe-et-Moselle étaient donc tout à fait fondés à exiger de la société Arcelorittal, même plusieurs années après l'arrêt définitif des activités, la réalisation d'investigations complémentaires.

Le principe est clair. Même lorsqu'il a réalisé toutes les mesures de remise en état prescrites par l'Administration et quand bien même il aurait obtenu un procès-verbal de récolement justifiant d'une remise en état conforme de son site, le dernier exploitant d'une ICPE reste débiteur de son obligation de remise en état. C'est donc à tort que bien des exploitants considèrent qu'avec la fin de la procédure de la cessation d'activité coïncide l'extinction de leur obligation. En réalité, celle-ci demeure tant que subsistent des risques ou des dangers pour les personnes ou, plus largement, pour l'environnement. La seule limite temporelle à cette obligation a été posée par le Conseil d'État (*CE ass, 8 juill. 2005, n° 247976, Sté Alusuisse-Lonza-France*). Il a ainsi jugé que lorsque plus de trente ans se sont écoulés depuis la date à laquelle la cessation d'activité a été portée à la connaissance de l'Administration, il ne peut plus être exigé du dernier exploitant qu'il assume le coût des mesures de remise en état éventuellement prescrites. Pour autant, et puisque seule la prise en charge financière de la remise en état est soumise à la prescription trentenaire, le préfet a toujours la possibilité au-delà de ce délai de 30 ans de prescrire à l'encontre du dernier exploitant

toute mesure qu'il jugerait nécessaire. Reste alors une question bien légitime : qui paye ? Force est de constater, qu'en dehors des cas où l'État, par l'intermédiaire de l'ADEME notamment, prend en charge la dépollution de sites orphelins, ce sont les propriétaires ou occupants successifs du terrain qui devront gérer ces questions de surcoûts et de prise en charge des mesures de dépollution/réhabilitation de l'ancien site industriel à réaménager.

### 2° Remise en état : obligation sur site et hors site

Toujours débitrice d'une obligation de remise en état, la société Arcelormittal pouvait-elle malgré tout se voir prescrire la réalisation de mesures hors du périmètre de son site industriel ?

La réponse du Conseil d'État est sans appel : les mesures, nécessaires à la protection des intérêts de l'article L. 511-1, « peuvent concerner, le cas échéant, des terrains situés au-delà du strict périmètre de l'installation en cause dans la mesure où ceux-ci présentent des risques de nuisances pour la santé publique ou la sécurité publique ou la protection de l'environnement, se rattachant directement à l'activité présente ou passée de cette installation. » En l'espèce, le voisinage était sensible puisqu'il s'agissait d'un secteur d'habitation, dans lequel se trouvaient plusieurs écoles. Le risque d'une pollution des sols par le plomb et d'autres métaux toxiques tels le zinc ou le chrome avait été révélé par les différentes études réalisées et l'origine de cette pollution avait été établie avec certitude. Le conseil d'État soulignera à cet égard qu'« il ne résulte pas de l'instruction que la présence de matières polluantes sur le site de l'usine et ses abords pourrait avoir une origine autre que l'exploitation de celle-ci ». Le lien direct entre les traces de pollution détectées et l'activité de la société Arcelormittal établi, c'est à juste titre que les préfets de Moselle et de Meurthe-et-Moselle ont pu « estimer que cette situation provoquait des dangers ou inconvénients au sens de l'article L. 511-1 » et qu'ils ont pu prescrire la réalisation « d'un diagnostic systématique de la contamination des sols par le plomb », ainsi que la réalisation d'investigations complémen-

taires dans l'hypothèse où d'autres métaux seraient détectés.

Rappelons que l'article L. 511-1 du Code de l'environnement vise expressément la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publiques, mais aussi l'agriculture, la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, l'utilisation rationnelle de l'énergie (ajoutée par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010), la conservation des sites et des monuments et les éléments du patrimoine archéologique. Autant d'intérêts à protéger qui justifient de la mise en jeu de la responsabilité du dernier exploitant.

L'obligation de remise en état de ce dernier transcende donc la simple obligation d'une remise en état du site pour un usage déjà déterminé ou choisi lors de l'arrêt des activités. N'en déplaise aux exploitants, la remise en état dans le cadre de la cessation d'activité n'est qu'une première étape, et, au-delà de l'usage futur du site, c'est la protection de l'environnement et plus généralement la sauvegarde des intérêts de l'article L. 511-1 qui sont en jeu.

La pollution et ses conséquences s'inscrivent, par essence, dans le temps. Il ne saurait donc être question de limiter la responsabilité et les obligations de l'exploitant au moment précis de l'arrêt de ses activités. De la même manière, il ne saurait être question de limiter sa responsabilité à la stricte emprise du site industriel, dès lors que les pollutions migrent via les vecteurs naturels que sont l'eau et l'air pour atteindre d'autres cibles, situées notamment dans le voisinage. Cet arrêt du Conseil d'État rejoint la conception extensive que fait la jurisprudence actuelle de l'obligation de remise en état. Il ne s'agit plus simplement de protéger le nouvel exploitant ou le nouveau propriétaire d'un ancien site industriel, mais bel et bien de faire supporter à celui qui est à l'origine de la pollution toutes les conséquences de celle-ci. Progressivement, c'est le principe pollueur-payeur qui s'impose. C'est aussi ce même principe qui justifie que soit établi avec certitude un lien direct entre la pollution constatée et les activités de l'exploitant car il ne s'agit évidemment pas de faire supporter au site industriel voisin, mais « innocent », le passif environnemental grevant un terrain.



Ainsi, devant les juridictions administratives, l'obligation de remise en état est quasiment intemporelle et n'a pas de limite géographique, dès lors que la pollution peut être directement rattachée à l'activité de l'exploitant. Devant les juridictions judiciaires, et en dehors des règles classiques de la responsabilité contractuelle, c'est la responsabilité pour faute de l'exploitant qui pourra être retenue sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. Il a en effet été considéré à plusieurs reprises (*X. Lièvre et F. Müller, Droit de l'environnement et pratique notariale : JCP N 2010, n° 30-34, 1254, V. 3. B – Lorsque la jurisprudence étend la notion de remise en état pour fonder la responsabilité délictuelle de l'exploitant*) que le dernier exploitant, alors même qu'il avait scrupuleusement respecté les prescriptions de l'Administration dans le cadre de sa cessation d'activité, avait manqué à son obligation « générale » de remise en état, celle qui ne relève plus simplement de la police administrative des installations classées, mais qui trouve sa légitimité dans la sauvegarde d'un intérêt supérieur, l'« **intérêt collectif touchant à la protection générale de l'environnement** ».

### 3° Illustration de la politique nationale de gestion des sites et sols pollués

En se prononçant sur l'étendue géographique de la remise en état, le Conseil d'État illustre parfaitement la politique nationale de gestion des sites et sols pollués, objet d'une refonte en février 2007, et plus précisément la démarche d'interprétation de l'état des milieux (IEM), innovation majeure de cette réforme, encore trop souvent méconnue. Cette démarche, qui sera notamment mise en œuvre pour mesurer les impacts hors site des installations classées, a pour objectif de s'assurer que l'état des milieux (eau, air, sol) est compatible avec les usages présents déjà fixés (en l'espèce habitation et école) et qui ne peuvent être ni choisis ni modifiés. Cette démarche IEM est donc la démarche de gestion qui correspond à cette partie de l'obligation de remise en état de l'exploitant, qui lui impose, en dehors de toute notion d'usage futur, de rétablir l'équilibre naturel des milieux que son activité a pu rompre.

Cet arrêt devrait ouvrir de nouvelles perspectives aux propriétaires de terrains situés à proximité d'un site industriel. Si, aujourd'hui, l'acquisition d'un site potentiellement pollué déclenche quasi systématiquement la réalisation de diagnostics et d'études au droit du site proprement dit, l'acquisition d'un terrain dans le périmètre d'un tel site est loin de produire le même effet. Quant à l'information environnementale sur les activités exercées dans le voisinage, elle est le plus souvent inexistante. Elle n'est pourtant pas à négliger puisqu'elle permet notamment d'identifier le débiteur des mesures nécessaires à assurer la santé et la sécurité des usagers du site. Ni le notaire, ni la SCI condamnés par la Cour de cassation dans l'arrêt commenté ci-après ne viendront dire le contraire.

### B. - Obligation d'information sur les ICPE situées dans le voisinage d'un bien

➤ Nouvelle histoire de voisinage sur laquelle la troisième chambre civile de la Cour de cassation (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 mai 2011, n° 09-16.677 : JurisData n° 2011-009899*) a eu à se prononcer le 25 mai 2011. Ce n'était pas, cette fois, la responsabilité de l'exploitant qui était recherchée mais celle du promoteur et du notaire.

Après avoir signé en novembre 2000 un contrat de réservation, un couple acquiert par acte authentique du 5 février 2001 un appartement en état futur d'achèvement, dont ils prendront possession en juin 2002. Le bien est situé dans une ZAC et se trouve à quelques dizaines de mètres d'une usine de fabrication, de conditionnement et de stockage d'huiles essentielles, soumise à autorisation au titre d'un arrêté préfectoral du 25 juillet 2000. Or, cette usine générait des nuisances olfactives et sonores importantes, notamment perceptibles dans l'appartement des acquéreurs. Ces derniers s'étaient d'ailleurs déjà inquiétés des odeurs en provenant et avaient interrogé par courrier la SCI venderesse à ce sujet un peu moins d'un mois avant la signature de l'acte authentique. Assez rapidement, celle-ci leur répondit ne pas avoir plus d'informations et les invita à se rapprocher des services municipaux de l'urbanisme.

C'est donc sans plus d'informations sur la situation environnementale du bien que la vente a été signée. Mais, devant l'importance des nuisances, à plusieurs reprises constatées par procès-verbaux, les acquéreurs ont invoqué l'existence d'un dol de la SCI venderesse et d'un manquement au devoir de conseil et d'information du notaire pour solliciter l'allocation de dommages-intérêts. La cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 20 mai 2009, a opéré une juste répartition des responsabilités en condamnant pour partie *in solidum* la SCI venderesse et le notaire à indemniser les acquéreurs du préjudice subi, tout en retenant la négligence des acquéreurs qui avaient omis de se renseigner plus avant.

À l'appui de son pourvoi, la SCI venderesse faisait valoir que les acquéreurs avaient eu connaissance avant la vente de l'existence de l'usine voisine, régulièrement autorisée et dont par ailleurs l'exploitation n'avait commencé que plusieurs mois après l'acquisition. Dans ces conditions, « la seule omission de l'information selon laquelle cette installation était soumise à autorisation » ne pouvait avoir été déterminante du consentement des acquéreurs. De plus, elle considérait que les acquéreurs avaient également commis une faute « en ne s'informant pas sur la nature de l'activité de cet établissement industriel, ce qui était de nature à éluder, au moins pour partie, la responsabilité résultant de [son] éventuelle négligence ». Enfin, et bien que cela ne soit pas son principal argument, elle soulignait que les préjudices prétendument subis par les acquéreurs avaient disparu puisque la société exploitante avait été placée en redressement judiciaire et qu'elle avait cessé toute activité sur le site depuis le 5 juillet 2007.

Aucun de ces arguments ne trouva grâce auprès de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, ni de la Cour de cassation. Il faut dire que la SCI venderesse n'avait pas joué la carte de la transparence dans cette affaire. Elle avait en effet été informée par l'aménageur de la ZAC, au cours de l'enquête publique préalable à l'autorisation d'exploiter et donc bien avant la signature du contrat de réservation, d'une part, de ce que les futurs logements se trouvaient à l'intérieur d'un secteur regroupant des activités et notamment celle de l'usine et d'autre part, de ce que « le commissaire enquêteur avait demandé que

les acquéreurs reçoivent communication des éléments quantitatifs et qualitatifs précis concernant la nature des constructions individuelles environnantes ». Elle avait en outre participé à l'enquête publique. Or, elle n'avait informé les acquéreurs ni des activités exercées ni de leur classement et s'était bornée, comme le soulignera la Cour de cassation, « à renvoyer les acquéreurs à prendre contact avec les services municipaux de l'urbanisme ». C'est donc à juste titre que la cour d'appel a pu en déduire que « le silence observé volontairement par la [SCI venderesse] était constitutif d'une réticence dolosive et a souverainement retenu que ce silence sur l'une des caractéristiques essentielles du bien litigieux avait été déterminant du consentement des acquéreurs ». Quant à l'arrêt des activités de l'usine, la Cour de cassation, reprenant les motifs de la cour d'appel, a considéré que le fait d'avoir été déclarée en redressement judiciaire et d'avoir cessé ses activités sur le site « n'impliquait pas que l'exploitation de l'usine ait elle aussi été interrompue définitivement, que les nuisances causées par l'usine (...) par leurs bruits et odeurs diminuaient la jouissance de l'appartement acheté (...) et en réduisait la valeur en raison de leur importance et de leur constance ».

Le silence volontairement gardé par la SCI venderesse était donc bien à l'origine des préjudices subis par les acquéreurs et justifiait qu'ils soient indemnisés à hauteur de 30 000 euros. Il est vrai que la réalité ne rejoignait pas la promesse faite par les documents publicitaires qui mentionnaient que « si l'immeuble se trouvait à proximité d'une zone commerciale dynamique comprenant plus de 700 entreprises, il n'en était pas moins situé dans un cadre naturel exceptionnel et calme et qu'il offrirait une véritable qualité de vie, comme si la ville était à la campagne »...

Mais la SCI venderesse n'était pas la seule responsable. Elle a été condamnée *in solidum* avec le notaire, dont la responsabilité a cependant été atténuée par la négligence des acquéreurs.

La Cour de cassation a affirmé que « tenu, au titre de son devoir d'information, de conseil et d'efficacité, le notaire avait lui-même commis une négligence pour avoir omis de rechercher si l'immeuble acquis, qui était édifié dans une zone d'aménagement

concerté comportant des constructions dont certaines étaient destinées à des activités industrielles, ne serait pas exposé aux graves dangers ou inconvénients inhérents aux installations classées pour la protection de l'environnement que des mesures particulières avaient pour objet de prévenir ».

Arrêtons-nous sur ce devoir d'information, de conseil et d'efficacité du notaire, qui, selon la Cour de cassation, doit se renseigner non seulement sur les installations classées et sur le risque pollution du terrain objet de la transaction, mais aussi sur la présence dans le voisinage de tels installations ou risques. Une première question, géographique, se pose : jusqu'où s'étend le voisinage ? L'information doit-elle porter sur des installations qui bien que très éloignées pourraient cependant avoir des impacts et générer des nuisances sur le bien ? Que penser plus particulièrement d'une pollution des eaux souterraines qui a vocation à traverser les frontières et qui empêcherait le propriétaire d'un terrain de jouir paisiblement de son jardin potager ? Une seconde question se pose, technique cette fois : le notaire doit-il simplement informer de l'existence d'installations classées présentes dans le voisinage ou de toutes installations, même non classées, dès lors qu'elles présentent des dangers et inconvénients ? Dans cette dernière hypothèse, est-il vraiment en mesure d'apprécier les dangers ou inconvénients qu'elles présentent et comment pourra-t-il se renseigner ? Certaines installations, pourtant soumises à la réglementation ICPE, ne génèrent ni nuisances sonores, ni nuisances olfactives et passent inaperçues. Comment les identifier alors ? Faut-il interroger les Administrations compétentes sur un quartier entier ?

Le bon sens n'autorise pas à aller jusque-là. Ce qui est certain, c'est que **le notaire doit procéder à de véritables investigations, tant sur le bien lui-même que sur son voisinage et doit fournir une information la plus complète possible**. En l'espèce, la situation du bien dans une ZAC, à proximité de sites industriels aurait dû alerter le notaire. Peut-être aussi le juge a-t-il supposé qu'il avait été informé par son client de l'existence de cette installation et qu'il a été choisi « de ne pas en parler ». C'est là une erreur à ne pas commettre, sous peine d'être condamné pour négligence.

Côté négligence, les acquéreurs n'étaient pas en reste. Car s'ils avaient eu des craintes sur les nuisances générées par l'usine voisine, ils s'étaient visiblement contentés de l'absence de réponse de la SCI venderesse et avaient malgré tout signé l'acte authentique de vente, « sans avoir interrogé ce notaire sur la nature des activités de l'usine et sur les risques éventuels qu'elles pouvaient présenter ».

Les acquéreurs n'étaient donc pas allés jusqu'au bout de leur obligation de se renseigner. La cour d'appel d'Aix-en-Provence, confirmée par la Cour de cassation, a considéré que le notaire n'était en conséquence tenu de les indemniser que de la moitié de leur préjudice.

Finalement, tout le monde est responsable dans cette histoire : le vendeur d'avoir volontairement dissimulé une information essentielle, le notaire de ne pas s'être renseigné sur la situation environnementale du voisinage du bien ou d'avoir suivi son client dans sa volonté de dissimulation, les acquéreurs de ne pas s'être suffisamment renseignés. La solution est assez juste et une fois encore met en exergue la nécessaire transparence dont doivent faire preuve les parties sur la situation environnementale d'un bien.

## 2. Information environnementale encore et toujours

3 - Pour ceux qui auraient encore des doutes, l'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 13 janvier 2011 enfonce le clou (*CA Versailles, 3<sup>e</sup> ch., 13 janv. 2011, n° 10/03312*).

Il est cette fois question de simples pourparlers. Une offre d'achat est émise au prix de 1 500 000 euros pour un immeuble à usage d'activités, réserves faites par l'acquéreur de la vérification par son notaire de la régularité des actes attestant de la propriété, de l'affectation commerciale de l'immeuble et de la production des plans de géomètres justifiant d'une surface nette de 1 276 m<sup>2</sup>. Cette offre émise le 22 juillet 2008 est acceptée le 30 juillet suivant. Mais lors de l'audit de l'immeuble, les notaires relèvent plusieurs points litigieux sur lesquels les parties auront des difficultés à se mettre d'accord. Il s'avère en effet que l'immeuble empiétait pour partie sur la parcelle voi-



sine, que les locaux d'habitation situés au deuxième étage avaient été transformés en bureaux sans autorisation, qu'un transformateur pouvant contenir des PCB était présent dans les lieux et, de surcroît, qu'une activité de garage, classée en troisième classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, y avait été exploitée. À noter que cette activité était connue de la société propriétaire puisqu'elle avait été exploitée par son gérant.

Arguant d'une offre ferme d'achat, acceptée par le vendeur, et par conséquent d'un accord sur le prix et la chose rendant la vente parfaite, l'acquéreur souhaitait, malgré les difficultés soulevées, obtenir la vente forcée de l'immeuble. Le tribunal de grande instance de Nanterre rejeta cette demande le 12 mars 2010 au motif qu'il n'existait pas d'accord sur la chose et le prix et la cour d'appel de Versailles, le 13 janvier 2011, en décida pareillement.

Elle rappelle, en effet, que l'offre d'achat avait été faite sous certaines réserves, que les vérifications et investigations réalisées par l'acquéreur avaient révélé « plusieurs et importants éléments nouveaux » et qu'en conséquence, l'offre d'achat « fût-elle acceptée, perdait toute efficacité. » Quant à l'état du terrain, elle ajoute qu'il « comportait des risques de pollution importants non révélés lors de l'offre d'achat, outre la présence d'un transformateur électrique pouvant également être source de pollution. Ces éléments, s'agissant d'un immeuble essentiellement destiné à l'habitation, sont de nature à modifier l'objet et le prix de la vente. » La même conclusion sera faite pour l'empiètement sur la parcelle voisine et les conditions irrégulières de transformations des locaux d'habitation en bureaux.

Dans ces conditions, puisque la chose était différente et le prix susceptible d'en être modifié, un nouvel accord était nécessaire pour que la vente puisse être parfaite. Or cet accord n'avait jamais eu lieu, le vendeur ayant refusé de poursuivre les négociations et ce malgré le renouvellement par l'acquéreur de son offre.

Impossible donc de prononcer la vente forcée pour manquement à l'obligation de délivrance du vendeur à défaut de vente parfaite. Pour autant, le vendeur n'aurait su se départir si facilement de son engagement. Aussi la cour d'appel affirma-t-elle, donnant

ainsi tout son sens à l'obligation d'information, environnementale notamment, que le vendeur avait « manqué à la bonne foi et à l'obligation d'information qui doivent prévaloir aux négociations » en ne révélant pas « d'emblée des informations importantes, qu'elle ne pouvait ignorer et qui étaient susceptibles d'avoir une incidence sur le statut de l'immeuble et sur son prix. »

Ce manquement à la bonne foi et à l'obligation d'information constitue pour la cour d'appel une faute justifiant que soit retenue, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble pour rupture brutale des pourparlers et qu'il soit condamné à indemniser l'acquéreur à hauteur de 10 000 euros.

**L'obligation d'information environnementale existe donc dès les pourparlers** et aussi gênante que puisse être l'exploitation passée d'une installation classée et inopportune la perspective d'une négociation sur une hypothétique pollution, à l'évidence l'absence d'information dans ce domaine est bien plus préjudiciable que l'objet même de la cachoterie.

### 3. Obligation de délivrance spécifique du vendeur en matière de pollution

Après la garantie des vices cachés, c'est au tour de l'obligation de délivrance d'entrer en jeu pour soutenir l'acquéreur d'un terrain pollué. L'arrêt de la cour d'appel de Rouen du 18 novembre 2010 (*CA Rouen, 18 nov. 2010, n° 09/00467 et 09/00831*) illustre la situation classique de la vente d'un terrain situé dans une ZAC, acquis par le département pour être cédé à une société d'aménagement, qui elle-même le cédera pour la réalisation de tel ou tel projet d'aménagement, en l'espèce, un centre de tri postal.

L'historique du site étant connu, une activité de ferrailleuse, ayant été exercée sur une partie du terrain, la question de la pollution avait été envisagée dès la promesse de vente. Le département, vendeur initial, avait alors pris l'engagement de remettre à l'acquéreur un terrain qui puisse être directement exploité à sa destination de construction dès la prise de possession et de faire réaliser une

étude du sol et du sous-sol sur la base de laquelle la remise en état du site serait effectuée, et ce en tout état de cause au plus tard avant la prise de possession par l'acquéreur final.

Cet engagement fut repris dans chacune des ventes successives et en contrepartie, il était prévu que l'acquéreur prendrait le terrain en l'état « sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol et du sous-sol ni d'un vice caché ».

Les études de sols réalisées révèlent la présence d'une pollution au plomb et aux PCB et l'excavation des terres polluées en décharge de classe 1 est préconisée par le bureau d'études. Le département fait procéder à l'enlèvement des déchets, gravats du terrain et à l'excavation des terres polluées. Pendant que ces travaux de dépollution se font, le terrain est vendu d'abord à la société d'aménagement puis à la société chargée de la réalisation du centre de tri postal. Dans le premier acte de vente, il est rappelé l'engagement du département, vendeur, d'effectuer « tous travaux de dépollution rendus nécessaires par la réalisation du projet d'implantation du centre de tri ». Dans le second acte, il est rappelé l'historique du site, les conclusions et préconisations des rapports du bureau d'études, la réalisation par le vendeur de ces préconisations et l'enlèvement d'une partie des terres polluées. Il y est surtout précisé que « l'acquéreur s'engage dans le cadre de son dossier de permis de construire à réaliser sur l'emplacement des terres enlevées un parc de stationnement, équipement compatible selon le rapport précité avec l'état actuel du sol ». De son côté, le vendeur avait déclaré que le diagnostic ne portait que sur une partie de la parcelle vendue, les sondages n'étant que partiels et ne concernant pas dès lors la totalité de l'emprise foncière.

Il semblait donc d'après le rapport du bureau d'étude qu'après évacuation des terres polluées identifiées, l'intégralité du terrain était compatible avec le projet de l'acquéreur, quand bien même les sondages n'ont porté que sur une partie du site. Ainsi, la question de la pollution aurait-elle dû être réglée et ne pas ressurgir.

Mais dès les premiers travaux préparatoires, une pollution résiduelle substantielle est découverte. La société d'aménagement, conciliante, accepte de supporter une partie

des coûts supplémentaires liés à cette pollution, sans que cela suffise. Après nomination d'un expert judiciaire et réalisation, à ses frais avancés, de l'ensemble des travaux de dépollution par l'acquéreur, l'affaire est portée devant le juge.

Le tribunal de grande instance de Rouen, le 31 décembre 2008, retiendra d'une part le manquement à l'obligation de délivrance du département et de la société d'aménagement et, d'autre part, la responsabilité quasi délictuelle du bureau d'études. Jugement dont le département, la société d'aménagement et le bureau d'études ont formé appel.

### A. - Sur la compatibilité du terrain avec la construction envisagée et le manquement à l'obligation de délivrance

5 - La cour d'appel, après avoir rappelé que la pollution substantielle était avérée par les différentes études réalisées au droit du site et confirmée par l'expert, affirme que « l'état du terrain lors de la vente n'était donc pas pour partie compatible avec une évacuation normale des terres excavées pour respecter l'altimétrie du fait de la pollution constatée en sous-sol et cela sur trois zones, bâtiment en partie, parkings et quais, la présence de déchets et polluants nécessitant une évacuation des matériaux pollués vers une décharge contrôlée, centre de classe 2 et/ou de classe 1 ».

La problématique pollution était donc essentiellement tournée vers l'excavation des terres polluées, excavation rendue nécessaire non pas pour supprimer les risques pour la santé des futurs usagers, mais par le respect d'une altimétrie spécifique, imposée au projet de construction dans le cadre de la ZAC. Ainsi, là où le vendeur s'était engagé à délivrer un terrain dont les terres pouvaient être évacuées en décharge de classe 3, l'acquéreur avait pris possession d'un terrain dont les terres excavées ne pouvaient être évacuées qu'en décharge de classe 1 ou 2, synonyme de surcoûts.

Dans ces conditions, une double question se posait à la cour d'appel : « qui doit supporter d'une part, le coût d'évacuation et de traitement des terres polluées excavées pour respecter l'altimétrie du projet et d'autre part, les préjudices financiers consécutifs

au retard de la construction du centre de tri postal » ?

Cette seconde précision permet de mettre en exergue un aspect souvent négligé dans les conventions relatives à la dépollution. Les surcoûts liés à l'arrêt et à la reprise du chantier peuvent être élevés, en l'espèce évalués à 400 000 euros HT et concernent tout autant les difficultés propres au chantier, notamment avec les entreprises prestataires et sous-traitantes amenées à travailler sur le projet que les retards pris dans la mise en exploitation effective des futurs bâtiments, comme par exemple le défaut de perception de loyers.

Pour répondre à cette double question, la cour d'appel s'est attachée dans un premier temps à analyser les différentes clauses relatives à la pollution des ventes successives intervenues entre 1999 et 2001, et conclut à l'existence d'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 », obligation spécifique réaffirmée lors de chaque vente. Elle précise par ailleurs que le fait que le diagnostic ne portait que sur une partie de la parcelle vendue était sans incidence sur l'obligation de délivrance, dans « la mesure où il avait toujours été prévu que ce diagnostic ne devait porter que sur la partie du terrain auparavant occupée par l'activité de ferrailleur ». En effet, cela n'avait pas empêché le vendeur de prendre par ailleurs et dès l'origine l'engagement de délivrer un terrain compatible avec la destination de construction de l'acquéreur, engagement qui concernait bien l'intégralité du terrain et non pas seulement la partie objet du diagnostic.

Quant à l'altimétrie spécifique du projet, la cour d'appel a rappelé que cet élément était parfaitement connu de la société d'aménagement puisqu'elle avait été imposée dans le cadre de la ZAC et intégrée au projet de permis de construire pour lequel ladite société avait donné son accord. La société d'aménagement savait donc que les bâtiments, quais et parkings seraient situés plus bas que le sol naturel et que leur réalisation nécessiterait obligatoirement l'excavation de terres sur l'ensemble du terrain. L'altimétrie était entrée dans le champ contractuel et venait

directement impacter l'obligation de délivrance spécifique qu'avait prise le vendeur.

La conclusion ne pouvait que s'imposer à la cour d'appel : « si, par conséquent, des travaux d'excavation devaient être nécessairement entrepris par le constructeur pour le compte du maître de l'ouvrage afin de respecter l'altimétrie du site, ils ne pouvaient être envisagés en l'état du terrain, dont le sous-sol présentait une pollution substantielle sur trois zones nécessitant l'évacuation et le traitement des terres polluées non banalisables ».

Dès lors, « le vendeur a manqué à son obligation de livraison ». **Quid alors de l'efficacité de la clause, somme toute usuelle, par laquelle l'acquéreur s'engageait à prendre le terrain en l'état où il se trouvait lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol et du sous-sol ?** La cour d'appel a estimé que le vendeur ne pouvait se prévaloir d'une telle clause dès lors qu'il avait lui-même, par ailleurs, mis à sa charge « une obligation spécifique relative à la dépollution de la partie du terrain occupé précédemment par le ferrailleur. » Autrement dit, cette clause aurait été valable si le vendeur s'était contenté d'une vente en l'état sans prendre un quelconque autre engagement. Or, il avait bel et bien mis à sa charge une obligation spécifique de délivrance qui comportait à mieux y regarder deux volets : le premier volet de son obligation concernait l'obligation de délivrer un terrain dépollué au droit de l'ancienne activité de ferrailleur et le second volet, incluant finalement le premier, concernait l'obligation de délivrer un terrain dont la totalité cette fois serait directement exploitable à sa destination de construction, soit en l'espèce permettant la réalisation d'un centre de tri postal avec quai et parkings en dessous du niveau naturel du sol. Dans ces conditions, pour que le vendeur ait satisfait à son obligation, il aurait fallu que les terres excavées puissent être évacuées en décharge de classe 3, sans générer de surcoûts. Voilà l'état du terrain pour lequel l'acquéreur avait accepté de renoncer à toute indemnité. Or, tel n'était pas le cas.

La cour d'appel retiendra donc un manquement des vendeurs successifs à leur obligation de délivrance.



Notons qu'à défaut d'altimétrie spécifique, la pollution résiduelle aurait très certainement été compatible avec les futurs usages car confinée et que dans ce cas, le vendeur aurait satisfait à son obligation de dépollution et à son obligation de délivrance, le terrain ayant alors été directement exploitable à sa destination de construction par l'acquéreur. C'est donc véritablement l'absence de prise en compte du niveau altimétrique imposé qui a été préjudiciable pour le vendeur.

### B. - Sur les droits et actions du sous-acquéreur à l'encontre du vendeur initial

6 - Cet arrêt de la cour d'appel est aussi l'occasion de rappeler qu'« il est de droit constant que le sous-acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur de sorte qu'il dispose le cas échéant de l'action en responsabilité contractuelle dont son vendeur aurait bénéficié s'il avait conservé la propriété de la chose ». Or, le département, en n'ayant pas respecté son obligation spécifique de dépollution, avait engagé sa responsabilité contractuelle à l'encontre de la société d'aménagement et « partant envers le sous-acquéreur ». Ainsi, ce dernier est fondé « à exercer une action en responsabilité directe à l'encontre du département sur le fondement de l'acte notarié du 16 mai 2001, sans que ce dernier ne puisse lui opposer des limitations de garantie éventuelles contenues » dans l'acte de vente entre la société d'aménagement et l'acquéreur final.

**Point besoin donc de clause de subrogation pour que l'acquéreur final puisse agir**

**valablement contre le vendeur initial, à condition toutefois de réitérer à l'occasion de chaque vente l'engagement du vendeur initial.**

### C. - Sur la responsabilité du bureau d'études

7 - Enfin, et le sujet est également intéressant, la cour d'appel s'est prononcée sur la responsabilité quasi délictuelle du bureau d'études chargé de la réalisation des diagnostics sur le site. La question se pose avec d'autant plus d'acuité que la qualité des diagnostics environnementaux fournis est aléatoire, qu'il n'existe de lien contractuel qu'entre ledit bureau et celle des parties qui l'aura missionné et de surcroît qu'il n'en existe aucun avec les vendeurs et acquéreurs successifs.

Le tribunal de grande instance avait retenu que les préconisations du rapport ne prenaient pas en compte le respect de l'altimétrie du projet dont le bureau d'études avait pourtant connaissance puisqu'étaient annexés à sa lettre de mission, le cahier des charges de la consultation, le plan d'implantation du projet à l'étude sur le site et les coupes des bâtiments et parkings. Il était par ailleurs précisé dans la lettre de mission que « le rapport devrait comporter des conclusions adaptées au projet d'aménagement et chiffrées ». En ne prenant pas en compte l'excavation nécessaire des terres pour la réalisation du projet de construction et leur envoi en décharge de classe 1 ou 2, le bureau d'études avait commis une faute, engageant sa responsabilité à l'encontre du département et de la société d'aménagement. Toutefois, la cour d'appel

atténuera cette responsabilité en retenant d'une part, les conditions dans lesquelles la mission avait été effectuée, notamment les délais très courts et d'autre part, l'imprécision fautive du donneur d'ordre qui n'avait pas fourni toutes les indications nécessaires. La responsabilité quasi délictuelle du bureau d'études sera également retenue à l'encontre de l'acquéreur, mais uniquement en ce qui concerne les coûts liés aux retards du chantier. En effet, aucun lien de causalité ne pouvait être établi entre la faute du bureau d'études et la présence proprement dite de la pollution. Le bureau d'études n'avait causé à l'acquéreur qu'un seul préjudice : les retards du chantier de construction du centre de tri postal, imputables à une dépollution effectuée après la prise de possession, alors qu'elle aurait dû l'être bien avant si le bureau d'études avait fait les bonnes conclusions. Ce dernier ne sera donc condamné qu'à indemniser l'acquéreur des coûts liés au retard du chantier.

Ainsi le préjudice représenté par le coût des travaux de dépollution sera indemnisé par le département et la société d'aménagement. Les préjudices financiers liés au retard du chantier le seront par ces derniers et par le bureau d'études.

**Que retenir de cet arrêt ? Comme toujours d'être particulièrement vigilant à la rédaction des clauses relatives à la prise en charge de la pollution,** mais aussi de ne pas s'en remettre pleinement à la compétence des bureaux d'études, certes experts en la matière, mais dont le travail ne peut avoir de sens que s'il est en parfaite adéquation avec l'usage futur du site. Sur ce point, le donneur d'ordre a également un rôle à jouer.