

Lettre de l'Office Notarial 14 PYRAMIDES

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

ImmoThème Février 2012

Environnement, ça bouge en 2012 !

2nd volet : Mise en place du nouveau dispositif d'information sur le risque pollution

La loi Grenelle II a créé dans le code de l'environnement les articles L125-6 et L125-7 obligeant ainsi d'une part, l'Etat à rendre publiques les informations dont il dispose sur le risque pollution d'un terrain et d'autre part, le vendeur ou le bailleur de ce terrain à fournir cette information par écrit lors de chaque transaction. Le décret d'application, attendu pour fin 2011, ne verra finalement le jour qu'en 2012 et est actuellement soumis à consultation du public et avis du Conseil Supérieur de la Prévention des Risques Technologiques. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} juillet 2012, mais l'application effective des dispositions relatives à l'information sur le risque pollution se fera progressivement entre 2014 et 2020. Ce décret devrait également modifier le code de l'urbanisme pour que la problématique de gestion des sites pollués soit (enfin) intégrée aux autorisations d'urbanisme.

Définition d'un site présentant un risque de pollution des sols

Aux termes du futur article R.125-27-1 du code de l'environnement, un site présente un risque de pollution des sols lorsqu'il contient ou est susceptible de contenir, **du fait d'activités humaines passées**, des substances pouvant provoquer des effets directs ou indirects sur **l'hygiène, la santé et la salubrité publique**, en particulier si ces effets venaient à être provoqués **en cas de changement de destination du terrain**. Priorité est donc donnée à la protection de la santé des individus et l'accent mis sur le changement d'usage.

Mise à disposition par l'Etat d'informations sur le risque pollution : création d'un nouveau zonage

La mise à disposition par l'Etat des informations qu'il détient sur le risque pollution d'un terrain se fera par la création d'un zonage établi en fonction du niveau de risque pollution, connu ou supposé.

Seront ainsi créées deux zones définies par ce même article R.125-27-1:

- **les zones de vigilance** où le niveau de connaissance du risque de pollution des sols justifie **la mise en œuvre de précautions particulières notamment en cas de changement d'usage**. Elles devraient correspondre aux sites présentant une pollution avérée des sols ou des eaux souterraines ou ayant accueilli par le passé des activités fortement polluantes. Ces zones seront intégrées en annexe des documents d'urbanisme.
- **les zones d'information** où les informations disponibles **ne permettent pas d'exclure un risque de pollution des sols**. Il s'agira cette fois des sites où la pollution est supposée.

Le zonage et la liste des communes concernées seront arrêtés par le préfet. Ces arrêtés seront publiés au recueil des actes administratifs de chaque département et feront l'objet d'un affichage en mairie. L'information sera également accessible au public sur un site internet.

Ainsi mise à disposition, le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inclus dans l'une des zones de vigilance ou d'information pourra obtenir l'information lui permettant de compléter l'état des risques qu'il devra fournir lors de la vente ou du bail.

Nouvelle obligation d'information environnementale : hybride des articles L125-5 et L514-20 du code de l'environnement

L'obligation d'information issue de l'article L125-7 du code de l'environnement concernera les ventes et les baux (à l'exception des locations saisonnières) portant sur des terrains, bâtis ou non, dès lors qu'ils seront situés dans une commune sur le territoire de laquelle des zones de vigilance et/ou d'information auront été établies.

Elle s'inspire tant dans la forme que dans ses sanctions de l'obligation d'information sur les risques naturels et technologiques de l'article L125-5 et de celle sur l'existence passée d'une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement issue de l'article L514-20.

Vers un état des risques naturels, technologiques et de pollution – ERNTP

Le futur article R125-27-8 du code de l'environnement prévoit que l'état des risques défini à l'article L125-5 prendra en compte les zones d'information ou de vigilance. L'ERNT, désormais bien connu, devrait donc comporter une nouvelle rubrique au sein de laquelle il conviendra d'indiquer si le bien vendu ou loué est situé dans le périmètre de l'une des zones de risque pollution qui auront pu être arrêtées sur la commune. La démarche de recherche de l'information sera donc la même que pour les risques naturels et technologiques et les documents graphiques délimitant ces zones devront bien entendu être joints à l'ERNT.

Si l'information sur les risques naturels n'a que peu ou trop rarement d'importance aujourd'hui, il en sera très certainement autrement pour l'information sur le risque pollution. En effet, le dossier de présentation de chaque zone pourra, si elles sont connues, contenir les éventuelles mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre lors d'opérations d'aménagement ou de construction. Difficile alors pour l'acquéreur

d'un terrain pollué, dûment informé, de prétendre qu'il n'avait pas connaissance des mesures de réhabilitation à mettre en œuvre. Sans même connaître l'ampleur de la pollution, ni les surcoûts des mesures de gestion en résultant, il aura été, par cette information, a fortiori s'il est un professionnel de l'immobilier ou de la construction, mis en mesure d'évaluer le risque pollution, à charge pour lui de faire réaliser toute étude qu'il estimera nécessaire avant de s'engager définitivement à acquérir le terrain.

▪ Information écrite lors de la vente ou de la location

Le simple fait d'annexer l'ERNTP à la vente ou au bail ne suffira pas. En effet, l'article L125-7 prévoit que **le vendeur ou le bailleur est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire et que l'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité**. Il rejoint en cela l'article L514-20.

Les déclarations du vendeur ou du bailleur sur ce risque pollution viendront donc compléter les clauses pollution déjà contenues dans les ventes et les baux.

Conseil de votre notaire : L'information due au titre de l'article L125-7 est distincte de celle issue de l'article L514-20. Dès lors, le respect de cette nouvelle obligation d'information ne dispensera pas le vendeur de satisfaire tant aux exigences de l'article L514-20 qu'à l'obligation générale d'information environnementale que lui impose la jurisprudence.

▪ Sanctions

Si le vendeur ou le bailleur n'a pas rempli sans obligation d'information, l'acquéreur ou le locataire pourra, selon le cas, obtenir :

- la résolution du contrat,
- la restitution d'une partie du prix de vente ou une réduction du loyer,
- la remise en état aux frais du vendeur si le coût n'est pas disproportionné au prix de vente.

Si les sanctions encourues sont aussi lourdes que pour l'ERNT et l'article 514-20, elles sont en revanche mieux encadrées et perdent de cet automatisme particulièrement dangereux pour le vendeur qui n'aurait simplement pas fourni l'information.

En effet, l'acquéreur ou le locataire ne pourra se prévaloir de l'une de ses sanctions qu'à la **double condition qu'une pollution du terrain soit constatée et qu'elle rende celui-ci impropre à sa destination « précisée dans le contrat »**.

Conseil de votre notaire : La destination du terrain devra être définie avec le plus de précision possible, en tenant compte de la destination-usage, mais aussi de la destination-construction et donc des caractéristiques du projet de construction.

Rappelons, pour illustrer notre propos, que, dans un arrêt du 18 décembre 2010, la cour d'appel de Rouen a considéré que le vendeur était débiteur 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 ». Une telle solution, certes guidée par les faits de l'espèce (réalisation d'un centre de tri postal en dessous du niveau naturel du sol), témoigne malgré tout de l'intérêt de faire entrer dans le champ contractuel une définition étendue de la destination. Et ce d'autant plus que toute pollution ne rend pas impropre un terrain à sa destination et que bien souvent seule la mise en œuvre de mesures de gestion exorbitantes, à un coût qui le serait tout autant, pourra autoriser une telle conclusion.

Il faudra garder à l'esprit que la destination définie dans le contrat sera l'usage de référence pour le juge qui s'interrogera sur l'incompatibilité d'une pollution non révélée au titre de l'article L125-7, mais découverte lors de la réalisation du projet.

▪ Entrée en vigueur progressive du dispositif

Différents délais sont fixés pour l'établissement des zones de vigilance et d'information en fonction notamment de leur situation en milieu urbain ou rural. En toute logique, les zones de vigilance, celles qui présentent un risque connu de pollution, devront être établies en premier. A ces délais s'ajoutera celui prévu par l'article R125-27-8 selon lequel l'obligation du vendeur ou du bailleur sera applicable à compter du 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la publication au recueil des actes administratifs des arrêtés préfectoraux définissant lesdites zones et les listes des communes concernées.

| Communes \ Zones | Zones de vigilance | Zones d'information |
|---|--------------------|---------------------|
| Unités urbaines > 250 000 hab. | 31 décembre 2014 | 31 décembre 2016 |
| Unités urbaines de 50 000 hab. à 250 000 hab. | 31 décembre 2015 | 31 décembre 2018 |
| Unités urbaines < 50 000 hab. | 31 décembre 2016 | 31 décembre 2019 |
| Communes rurales et Paris | 31 décembre 2017 | 31 décembre 2020 |

Intégration de la problématique pollution dans les autorisations d'urbanisme

Lorsque le projet de construction sera situé en zone de vigilance, une attestation garantissant la réalisation d'une étude préalable définissant les mesures de gestion de la pollution par rapport à l'usage projeté et la prise en compte de ces mesures au stade de la conception devra être jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Cette disposition devrait être applicable aux demandes déposées six mois après la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés préfectoraux établissant les zones de vigilance et la liste des communes concernées.