

Lettre de 14 PYRAMIDES Notaires

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

## **ImmoThème Janvier 2013**

### **Droit de préemption et pollution**

Parce qu'elle n'est pas un acquéreur lambda, la commune qui exerce son droit de préemption se trouve dans une position peu confortable lorsqu'elle souhaite, après avoir découvert l'existence d'une pollution, remettre en cause la vente sur les fondements classiques de la garantie des vices cachés et du dol.

L'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 7 novembre 2012<sup>1</sup> vient confirmer la position, déjà soutenue par la même chambre<sup>2</sup> quelques années plus tôt, selon laquelle la préemption exclut le dol et les vices cachés. Plus particulièrement, la Cour a pris soin d'énoncer que le vendeur n'a pas l'obligation d'annexer à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) les documents relatifs à la pollution, inversant ainsi la charge de l'information environnementale : en matière de préemption, c'est à la commune de se renseigner sur l'état de pollution du terrain avant de prendre la décision de préempter.

Les faits de cette espèce sont simples. L'état de pollution du terrain était connu, un diagnostic pollution ayant été réalisé par le vendeur et annexé au compromis signé avec l'acquéreur initial, sans que l'on sache toutefois si le prix avait été fixé en considération d'éventuels coûts de dépollution ou non. Au vu de la DIA qui lui avait été notifiée, sans comporter aucune mention, ni aucun document annexé relatifs à l'état de pollution du terrain, la commune prit la décision de préempter et découvrit, avant la vente, l'existence d'une pollution.

#### **Absence d'obligation d'information dans la DIA**

Pour justifier son refus de signer l'acte de vente, la commune se prévalait d'une réticence dolosive. Elle reprochait au vendeur de ne pas avoir joint à la DIA le compromis et le diagnostic qui y était annexé et par conséquent de lui avoir dissimulé des informations sur l'état de pollution du terrain.

A l'appui de son pourvoi, la commune avait ajouté que le vendeur avait manqué à son devoir général de loyauté, devoir dont l'absence d'obligation légale spécifique d'information ne le dispensait pas. Car c'est pour ce motif que les premiers juges et la cour d'appel avaient rejeté la demande de la commune en réduction du prix et en indemnisation du préjudice subi.

Suivant cette position, la Cour de cassation a réaffirmé "qu'aucune obligation n'imposait [au vendeur] d'annexer ce "compromis" à la déclaration d'intention d'aliéner", écartant ainsi un quelconque manquement au devoir général de loyauté.

Quid alors de l'obligation d'information environnementale du vendeur, habituellement si forte? Elle n'est pas remise en question, seulement, elle n'existe qu'à l'égard de l'acquéreur initial, qui, ainsi que l'a immédiatement relevé la Cour de cassation dans son attendu, "avait été informé de la pollution du terrain par un rapport annexé à l'acte sous seing privé de vente".

Le vendeur n'a donc pas en l'espèce manqué à son obligation d'information environnementale, information due à l'acquéreur initial et non à la commune qui exerce son droit de préemption. Nul doute qu'il s'agit là d'une lacune aux conséquences parfois lourdes pour une commune.

#### **Obligation de se renseigner de la commune**

La cour d'appel a en effet considéré que la commune aurait dû réclamer les documents relatifs à la pollution et plus précisément solliciter un complément d'information du notaire et obtenir la production du compromis et du rapport y annexé.

La commune soutenait quant à elle que les documents non mentionnés ni joints à la DIA notifiée par le vendeur lui étaient inopposables et qu'"en sa qualité de titulaire du droit de préemption (...), il ne lui appartenait pas de se procurer des documents qui lui étaient inopposables". Ainsi il ne pouvait lui être reproché une quelconque négligence, ni aucun manquement à une obligation de se renseigner.

La Cour de cassation ne l'a pas entendu de cette oreille et a écarté l'argument de l'inopposabilité des documents non joints à la DIA, considérant que la commune "disposait de services spécialisés et de l'assistance des services de l'Etat". Ainsi, et sans l'énoncer expressément, la Cour de cassation laisse entendre que la commune dispose de moyens spécifiques et adaptés que tout autre acquéreur n'a pas pour connaître de l'état de pollution d'un terrain et qu'elle est donc à même d'obtenir les informations pertinentes avant de prendre sa décision de préempter.

<sup>1</sup> Civ 3ème n° 11-22907 du 7 novembre 2012

<sup>2</sup> Civ 3ème n°07-17086 du 10 décembre 2008

C'était aussi ce qu'avait considéré la cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 12 avril 2007, dans l'espèce précitée du 10 décembre 2008, en retenant pour rejeter les vices cachés que l'état de pollution du site était connu de la commune, mais surtout que "la ville [...] était bien placée pour le savoir."

Il est vrai qu'une commune détient de nombreuses informations sur l'historique d'une parcelle, sur les propriétaires et les activités qui s'y sont succédées et donc sur sa situation environnementale. Il lui suffit donc, lorsqu'elle envisage de préempter un bien, de réaliser quelques investigations « en interne » et notamment de consulter ses archives.

Dès lors, et c'est la conclusion faite par la Cour de cassation dans cet arrêt, à partir du moment où elle n'a pas usé de cette faculté et où elle s'est "contentée des documents transmis, elle ne pouvait se prévaloir d'une réticence dolosive ni de l'existence d'un vice caché et devait régler le prix mentionné à la déclaration d'intention d'aliéner".

La négligence de la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption exclut donc le dol et les vices cachés.

**Conseil de votre notaire :** *En pratique, une DIA devra toujours être la plus complète possible et comporter en annexe les diagnostics et documents relatifs à l'état de pollution du bien vendu. Il y va de la sécurité juridique des transactions et de la tranquillité du vendeur. Quant aux communes, elles doivent être particulièrement vigilantes lorsqu'elles entendent exercer leur droit de préemption et même redoubler d'efforts d'investigation, faute de quoi elles seront considérées comme ayant été négligentes. Ainsi, toute suspicion doit les amener à ne pas se contenter du simple formulaire de DIA qui leur est souvent seulement adressé et à exiger du vendeur et de son notaire la promesse et les documents y annexés pour pouvoir réellement acquérir aux mêmes conditions que l'acquéreur initial.*