



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

IMMOTHEME

Loi ALUR : Assouplissement de l'article L514-20 du code de l'environnement

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite "ALUR", a été promulguée ce matin, entraînant dans son sillage de nombreux changements en matière d'urbanisme, de copropriété, de vente et de location d'immeubles, ou, aussi inattendu soit-il, d'environnement.

Les principaux enjeux de cette loi étant déjà largement commentés, nous aborderons au fil de nos prochaines publications des thèmes plus techniques ou spécifiques de cette loi, lourds de conséquences pour la pratique immobilière.

Commençons par l'information environnementale et les modifications apportées au dernier alinéa de l'article L514-20 du code de l'environnement.

❖ L'OBLIGATION D'INFORMATION DE L'ARTICLE L514-20

L'article L514-20 du code de l'environnement oblige le vendeur à informer par écrit l'acquéreur de l'exploitation passée sur le terrain vendu d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, ainsi que, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants en résultant.

Rappelons que cette information ne porte que sur les installations classées et non sur le risque pollution, objet, lui, de l'article L125-7 dont il sera question dans notre prochain article.

La sanction du défaut d'information est particulièrement lourde. L'acquéreur peut :

- demander la résolution de la vente,
- se faire restituer une partie du prix,
- ou bien encore demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Jusqu'à la loi ALUR, en théorie, le seul défaut d'information suffisait à déclencher la sanction. Fort heureusement, en pratique, ce n'était pas automatique.

En effet, l'acquéreur, arguant d'un manquement à l'article L514-20, n'obtenait gain de cause que lorsqu'il existait une pollution remettant en cause son projet et/ou présentant un coût élevé par rapport au prix de vente. Notons également que souvent l'information insuffisante ou erronée était constitutive pour le juge de la mauvaise foi du vendeur et que le manquement à l'article L514-20 venait à l'appui d'un autre fondement tel que les vices cachés.

❖ CE QUE LA LOI ALUR VA CHANGER : UNE SANCTION SOUS CONDITIONS

En modifiant le dernier alinéa de l'article L514-20, la loi ALUR fait se rejoindre théorie et pratique. Elle uniformise également le régime juridique de l'obligation d'information environnementale en calquant la sanction de l'article L514-20 sur celle de l'article L125-7.

Désormais, l'acquéreur ne pourra demander la résolution de la vente, une diminution du prix ou la réhabilitation du site qu'aux conditions suivantes :

- une **pollution constatée** : l'acquéreur devra donc appuyer son recours de diagnostics de sols, constatant l'existence d'une pollution et ces diagnostics devront être suffisamment précis pour caractériser cette pollution,
- la pollution ainsi constatée doit rendre le terrain **impropre à la destination précisée dans le contrat** : en effet, ce n'est pas n'importe quelle pollution qui ouvrira droit à recours pour l'acquéreur. Il faudra que celle-ci rende le terrain incompatible avec la destination précisée dans le contrat, c'est-à-dire non seulement avec les usages définis au projet, mais aussi avec le projet de construction lui-même et tout élément qui serait entré dans le champ contractuel. Quid de cette notion de destination ? Elle sera très certainement interprétée très largement. A titre d'exemple, dans un arrêt du 18 novembre 2010, la cour d'appel de Rouen a considéré que l'altimétrie spécifique d'un projet, imposé dans le cadre d'une ZAC, rendait le terrain incompatible avec sa destination de construction et ce du fait la pollution résiduelle présente dans le sous-sol.
- Un délai pour agir : l'acquéreur ne pourra plus agir que dans le délai de **deux ans à compter de la découverte de la pollution**. La crainte d'un recours sur le fondement de l'article L514-20 de nombreuses années après la vente devrait donc s'estomper. Voilà une bonne nouvelle pour la sécurité juridique des transactions.

Le cadre est (enfin!) posé. Quels changements en pratique ?

L'acquéreur, qui après la vente, découvre une pollution incompatible avec son projet pourra toujours exercer un recours contre le vendeur sur le fondement de l'article L514-20, dès lors que l'information ne lui aura pas été transmise. Simplement, et bien que cela fût déjà le cas en pratique, son recours sera encadré et il ne pourra plus se débarrasser d'un terrain dont il ne veut plus au prétexte fallacieux d'une absence d'information pourtant sans conséquence sur la réalisation de son projet.

Pour le vendeur, rien ne change. L'information environnementale ne devra en aucun cas être négligée. Il serait en effet bien audacieux de préjuger de l'absence de pollution au droit d'un terrain ou de sa compatibilité avec la destination que souhaite en faire l'acquéreur. La pratique a maintes fois démontré qu'en ce domaine les mauvaises surprises sont souvent de mise...

Par ailleurs, il serait regrettable de perdre de vue l'un des objectifs initiaux de l'article L514-20 qui est de constituer une mémoire des sites et sols potentiellement pollués en France. Peu importe alors finalement que la pollution rende ou non le terrain impropre à sa destination, la transmission de l'information au fil des ventes reste essentielle.

Conseil de votre notaire : *Le vendeur devra encore et toujours faire preuve de diligence et réaliser les investigations aujourd'hui usuelles pour transmettre l'information la plus complète possible à l'acquéreur. Il devra donc interroger les services des installations classées de la préfecture et de la DREAL, mais aussi consulter les bases de données BASOL, BASIAS et celle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.*