Teneur de l'obligation d'informer de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement :
- . - « rien que le texte mais tout le texte »

Etude rédigée par : Xavier Lièvre Notaire à Paris

et Agnès Dupie Responsable du département Environnement et Développement durable à l'Office notarial 14 Pyramides - Chargée de cours en droit de l'environnement à l'université de Paris VIII

Environnement

L'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#) qui oblige le vendeur à informer l'acquéreur de toute installation soumise à autorisation ayant pu exister sur le terrain vendu a fait récemment l'objet de deux arrêts de la Cour de cassation : le premier donne la définition d'une installation soumise à autorisation au sens de ce texte, et le deuxième impose la forme écrite de cette information. Mais bien au-delà de ces deux précisions qui semblent *a priori* relever de considérations d'ordre pratique, la Cour de cassation nous invite à une relecture de cet article, laquelle ne peut que confirmer l'analyse qu'en avait faite la cour d'appel de Paris deux ans auparavant : le vendeur est tenu de donner cette information et, s'il ne la possède pas, il doit se renseigner. Le notaire qui ne justifie pas lui avoir donné ce conseil peut voir sa responsabilité professionnelle mise en jeu.

1. - Deux arrêts de la Cour de cassation (17 nov. 2004^{Note 1} et 12 janv. 2005^{Note 2}) sont venus préciser, plus de 12 ans après l'introduction dans la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 (*ancien art. 8-1 de L. n° 76-663, 19 juill. 1976 inséré par L. n° 92-642, 13 juill. 1992 et devenu depuis [art. L. 514-20 du Code de l'environnement](#)*) de l'obligation d'information du vendeur sur l'existence d'installations soumises à autorisation, le contenu de celle-ci... « Préciser le contenu de celle-ci » n'est sans doute d'ailleurs pas l'expression la plus appropriée, il faudrait plutôt employer celle « donner un contenu à celle-ci » tant l'obligation d'informer de l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#) restait pour l'instant quelque peu mystérieuse, à l'image de la pollution dans les sols dont elle est censée aider à révéler l'existence...

2. - Ceci ne veut pas dire que la problématique environnementale soit ignorée actuellement dans les transactions immobilières, bien au contraire. Elle prend même une importance de plus en plus grande : les actes où se pose un problème d'état du sol ou du sous-sol, de la présence d'installations déclarées, d'anciennes cuves ou autres transformateurs à pyralène, sont loin d'être rares... Le questionnement devient même quasi-permanent. Mais cette prise en compte se fait la plupart du temps dans le flou juridique le plus total : quelles sont les obligations de chacun en matière environnementale ? En existe-t-il d'ailleurs dans les transactions immobilières ? Est-ce que le droit conventionnel doit et peut à lui seul prendre en charge la résolution de l'intégralité de ces problèmes ? De quelle façon intégrer les prescriptions de la DRIRE quand elles existent, que faire de la législation sur les déchets ... et finalement quel est le rôle, s'il en a un, au sein de ce questionnement, de l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#) ?

3. - Paradoxalement en effet, alors qu'il s'agit justement de la seule obligation spécifique aux pollutions des sols dans le cadre d'une vente ([l'article L. 512-18 du Code de l'environnement](#) ^{Note 3} issu de la loi *Bachelot* du 30 juillet 2003 n'étant pas encore applicable faute de décret d'application), il n'a joué pour l'instant le plus souvent qu'un rôle de figurant, un figurant certes systématique que l'on prend soin de ne jamais écartier mais qui paraît toujours « surajouté » au reste de l'acte et ceci même si une clause « pollution » parallèle figure ailleurs dans celui-ci.

4. - De leur côté, les acteurs institutionnels des sols pollués voudraient tenir, du fait de l'existence de cet article, la vente immobilière pour le moment privilégié dans la connaissance des sols ; [l'article L.514-20 du Code de l'environnement](#) pourrait jouer un rôle fondamental et être un des piliers de l'information sur la pollution des sols. Les notaires devraient être appelés ainsi à jouer un rôle non négligeable dans la découverte et le devenir des sites pollués ainsi que dans l'établissement d'une mémoire de ceux-ci ...

5. - Entre ces deux lectures possibles, la Cour de cassation n'a pas réellement tranché mais elle a su, par ces deux arrêts, donner à l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#) sa signification purement littérale, laquelle ne va pas aller sans bouleverser certaines des pratiques notariales actuelles mais qui ne fait pas non plus du notaire le gardien de l'intérêt général en matière de sites et sols pollués.

1. L'information sur l'existence d'une installation soumise à autorisation

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur.

6. - Il s'agit de la première phrase du [premier alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement](#), c'est l'obligation essentielle de cet article et c'est celle qui a fait l'objet des deux arrêts de la Cour de cassation : le vendeur est tenu d'indiquer la ou les installations soumises à autorisation qui ont été exploitées sur le terrain.

7. - Une analyse littérale de cette phrase, telle que l'a conduite la Cour de cassation pour les premiers et les derniers termes de celle-ci, permet maintenant de donner les caractéristiques de cette obligation.

Lorsqu'une installation soumise à autorisation...

8. - Qu'est-ce qu'est une installation classée soumise à autorisation au sens de ce texte ? C'est cette définition qui a fait l'objet du premier arrêt de la Cour de cassation et il s'agit en fait des seuls termes de cette phrase qui pouvaient donner lieu à différentes interprétations.

9. - Dans un arrêt du 13 février 2003 [Note 4](#), objet du pourvoi ayant donné lieu à l'arrêt *Dassault* du 17 novembre 2004, la cour d'appel de Paris avait retenu la définition suivante des installations classées soumises à autorisation : « *Les dispositions de l'article L. 514-20 sont applicables aux installations de nature de celles soumises à autorisation sous l'empire de la loi du 19 juillet 1976 modifiée alors même qu'elles auraient cessé d'être exploitées antérieurement à son entrée en vigueur dès lors que ces installations restent susceptibles, du fait de leur existence même, de présenter des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 ; que lorsque la vente d'un terrain a été conclue postérieurement à l'entrée en vigueur du décret du 7 juillet 1992 modifiant le décret du 20 mai 1953, il convient de se référer, pour la définition des installations classées soumises à autorisation, à la nomenclature résultant du nouveau décret* » ;

10. - Cette définition des installations classées soumise à autorisation est celle donnée par les juridictions administratives, juridictions de droit commun des installations classées : une installation soumise à autorisation est celle qui est susceptible de présenter des dangers et inconvénients mentionnés à l'[article L. 511-1 du Code de l'environnement](#) [Note 5](#), l'article L. 511-2 [Note 6](#) précisant que les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées. La cour d'appel se référait ainsi à la nomenclature des installations en vigueur à la date de la vente : ceci permettait, quelle que soit la date d'exploitation de l'activité qui était à l'origine de la pollution des sols, une lecture non seulement extensive mais également simple de la notion d'installation soumise à autorisation.

11. - La Cour de cassation par son arrêt en date du 17 novembre 2004 a cassé, sur le point de cette définition l'arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 13 février 2003 pour les motifs suivants : « *Qu'en statuant par de tels motifs qui ne permettent pas de déterminer si l'activité exercée par la société Latil jusqu'en 1941 était au regard de la législation et réglementation en vigueur à cette date, soumise à autorisation, la Cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

12. - En cassant sur ce point, la Cour de cassation a rétréci le champ de l'obligation d'information et l'a surtout passablement compliqué : il faudra se référer à la nomenclature telle qu'elle existait à la date de l'exploitation de l'installation à l'origine de la pollution, ce qui est loin d'être évident.

13. - C'est une définition qui rétrécit notablement l'obligation en ce sens que la législation antérieure à la loi du 19 juillet 1976 était beaucoup moins protectrice de l'environnement : on avait paradoxalement assisté depuis l'ordonnance napoléonienne du 15 octobre 1810 « *relative aux Manufactures et Ateliers qui répandent une odeur insalubre ou incommode* », texte fondateur de cette réglementation, particulièrement sévère et contraignant, à un adoucissement de celle-ci, notamment avec la loi de 1917 qui introduisait la notion d'installations déclarées qui n'existait pas auparavant, catégorie dont le contenu n'a fait que s'accroître à l'excès jusqu'à la réforme de 1976.

14. - Ainsi, avant cette réforme, beaucoup d'installations étaient soumises à déclaration et peu à autorisation : il sera intéressant de savoir, pour reprendre l'exemple de l'arrêt *Dassault*, si l'installation à l'origine de la pollution était soumise à autorisation en 1928, ceci n'est pas certain compte tenu du contexte réglementaire plus laxiste qui présidait à l'époque (c'est en tout cas l'examen auquel est confrontée la cour d'appel de renvoi).

15. - Mais c'est surtout une définition qui complique passablement les choses : non seulement il faudra retrouver la nomenclature à la date de l'exploitation mais encore établir des parallèles entre des terminologies techniques qui ne pourront être que très différentes d'une époque à l'autre. Une chose est l'évolution de la réglementation sur les installations classées qui est finalement simple (*Ord. 15 oct. 1810, L. 19 déc. 1917 et enfin L. 19 juill. 1976*), une autre est celle de la nomenclature qui y est attachée beaucoup plus complexe (parce que constante) et dont les dates de refontes ne correspondent pas forcément à celle de la réglementation (*D. 20 mai 1953 ; D. 7 juill. 1992*).

16. - Le tri dans les différentes installations va être fastidieux entre celles ayant été classées et soumises à autorisation et celles qui ne l'étaient pas ou celles qui étaient soumises uniquement à déclaration à l'époque de leur exploitation.

17. - Au titre de l'obligation d'information de l'article L. 514-20, il sera plus facile d'énumérer l'ensemble des exploitations sans distinction ayant pu exister et pouvant être éventuellement à l'origine d'une pollution au besoin au vu de la nomenclature en vigueur à la date de la promesse de vente.

18. - On ne saura tenir rigueur à un vendeur d'en dire trop plutôt que pas assez, en ce sens la décision de la Cour de cassation ne change rien à l'ampleur des recherches que les vendeurs sont, comme on le verra *infra*, en devoir de faire.

19. - Il semble en fait que la Cour de cassation, par cette définition stricte d'une installation soumise à autorisation ait voulu donner, face à une augmentation possible des contentieux liés à cette obligation d'information, une échappatoire non négligeable à de potentiels litiges, tirant ainsi les vendeurs de bonne foi et leur notaire d'une situation délicate.

... a été exploitée...

20. - L'emploi du passé composé est fondamental : il ne s'agit pas d'informer sur les installations autorisées qui sont exploitées au moment de la vente. Cette dernière information est bien sûr nécessaire mais elle ressort de l'obligation générale de renseignement et non pas spécifiquement de l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#). L'article L. 514-20 a une finalité précise : il s'agit de retracer l'histoire du terrain pour évaluer les risques qu'il a d'être pollué.

21. - L'information concerne ainsi toutes les installations soumises à autorisation quelle que soit l'époque à laquelle elles ont été exploitées : Comme on l'a vu plus haut au sujet de la définition d'une installation soumise à autorisation, la réglementation des installations classées et la première nomenclature datent de 1810, c'est-à-dire du début de l'histoire industrielle, ce qui suppose de remonter les recherches le plus loin possible et en tout cas de rechercher la date de la première occupation du terrain.

... sur un terrain...

22. - Il s'agit d'une obligation qui concerne **tout** terrain susceptible d'avoir reçu une installation classée soumise à autorisation, sans autre considération et sans référence à l'usage au moment de la vente. L'obligation n'est notamment pas limitée aux terrains supportant une installation classée lors de la vente, ni à ceux qui sont destinés à changer d'affectation. Il semble ainsi que l'ensemble du territoire soit concerné puisqu'une installation classée peut avoir a priori été implantée n'importe où.

23. - Par contre, puisque l'analyse littérale est requise, elle ne concerne **que** les ventes d'immeubles qui comprennent un terrain. Il ne s'agit pas d'une obligation qui concerne toutes les ventes, à la différence des nouvelles obligations sur les risques majeurs issues de l'article L. 125-5 du même code.

24. - Comme on l'a vu, l'article L. 514-20 a pour but d'informer sur des événements qui pourraient être à l'origine d'une pollution du terrain vendu. Faire apparaître cet article systématiquement dans toutes les ventes et notamment dans les ventes de lots de copropriété participe à dénaturer sa finalité et à le cantonner dans son rôle de figurant. Quand le vendeur déclare qu'il n'y a pas eu d'installations autorisées sur le terrain qu'il vend, c'est qu'il vend **effectivement** un terrain, certes le plus souvent bâti, mais non par exemple un local dans une copropriété verticale. Pour redonner du sens à cet article, il faut revenir à une interprétation littérale de celui-ci et la Cour de cassation nous y invite expressément.

... le vendeur de ce terrain...

25. - Il s'agit d'une obligation d'information qui concerne **tout** vendeur : qu'il soit exploitant ou non, vendeur professionnel ou non. Il n'existe aucune distinction dans le texte.

... est tenu d'en informer...

26. - La Cour de cassation n'a pas statué précisément sur la teneur de ces termes. Mais, il ressort de l'arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 13 février 2003 cité *supra* que : « *Il appartenait à la société Dassault Aviation de se renseigner sur l'existence d'une éventuelle exploitation d'une installation classée soumise à autorisation sur le site industriel par elle acquis de la société Saviem et de rechercher l'existence d'une éventuelle pollution causée par une telle installation puis d'informer de cette exploitation, même ancienne, la SCI Clavel Pasteur, à qui elle vendait un immeuble à usage industriel en vue de la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation que le seul fait que la société Dassault Aviation indique n'avoir pas eu connaissance de l'exploitation par la société Latil d'une installation classée ne la dispensait pas de l'obligation légale d'information relative à l'existence de cette installation, après mise en œuvre autant que de besoin, desdites recherches* ».

27. - Ce point est essentiel car c'est là que se situe l'**obligation de se renseigner pour informer** qui découle d'une interprétation littérale du texte : le vendeur ne peut pas se contenter d'indiquer, comme il est tenté de le faire souvent, « *qu'à sa connaissance il n'y a pas eu d'installation soumise à autorisation* » même si réellement il n'en a pas connaissance.

28. - Ne se pose ici ni le problème de la connaissance acquise ni le problème de la mauvaise ou bonne foi du vendeur ; c'est le fait de décider de vendre son terrain qui **l'oblige à sortir de son ignorance sur celui-ci** même si les précédents vendeurs ne l'avaient informé de rien.

29. - Quand le vendeur déclare qu'il n'y a pas eu d'installations autorisées sur le terrain qu'il vend, non seulement comme on vient de le voir, il doit s'agir **effectivement** d'un terrain mais il doit **s'être renseigné** pour le déclarer.

30. - La clause « *article L. 514-20* » ne peut plus être considérée comme une clause de style et pour remplir l'obligation d'information qui en découle, le vendeur doit nécessairement lorsqu'il s'agit d'un terrain susceptible d'avoir été le siège d'une installation soumise à autorisation faire des investigations et éventuellement produire une étude spécifique qui n'est pas à proprement parler un audit environnemental du terrain tel qu'il a pu être défini par l'administration (*visite préliminaire, diagnostic initial, étude simplifiée des risques*) mais qui réponde spécifiquement de façon concrète à la lettre même du texte de [l'article L. 514-20 du Code de l'environnement](#).

... par écrit l'acheteur ;

31. - La forme que doit revêtir cette information est l'objet du deuxième arrêt de la Cour de cassation (12 janvier 2005) sur l'obligation d'informer : « *Attendu que pour rejeter la demande de résolution formée par la commune de Dardilly, l'arrêt retient que celle-ci ne pouvait ignorer qu'une installation classée était exploitée sur la parcelle acquise et entraînait des nuisances dès lors que des arrêtés préfectoraux de 1975, 1980, 1982 et 1988 lui avaient été notifiés et que des courriers avaient été échangés entre elle et la société exploitante suivis d'une réunion par elle organisée en 1988 ; qu'en statuant ainsi, alors que la venderesse s'était abstenu d'informer par écrit l'acquéreur à l'occasion de la vente, la Cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

32. - Ainsi la certitude de la connaissance acquise par l'acquéreur de l'existence d'une installation soumise à autorisation ne dispense pas le vendeur de l'informer **par écrit** à l'occasion de la vente.

33. - Cet arrêt confirme l'interprétation **littérale** que fait la Cour de cassation de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, or les interprétations littérales sont toujours à double tranchant (les deux arrêts le montrent bien) : « *rien que le texte* » certes, et ceci est un soulagement pour l'ensemble de la profession dans l'arrêt Dassault, « *mais tout le texte* » et ceci est nettement moins rassurant dans celui du 12 janvier 2005.

34. - Si l'on garde une interprétation littérale de l'article L. 514-20, celui-ci n'impose pas que cette information figure dans l'acte de vente lui-même, il ne précise d'ailleurs rien puisque le mot vente ne figure pas dans le texte et à la différence du troisième alinéa du même article, rien n'oblige à ce que l'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

35. - La Cour de cassation dit : « *informer l'acquéreur à l'occasion de la vente* ». L'occasion de la vente n'est pas l'acte de vente et cette information écrite pourrait ainsi résulter d'un courrier séparé.

2. Sur l'indication d'éventuels dangers ou inconvénients liés à la pollution

il l'informe pour autant qu'il les connaisse des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

36. - Ici la formulation est différente puisque le texte fait référence à la connaissance du vendeur : ainsi soit celui-ci a connaissance d'un quelconque danger et il fournit cette information, soit il ne l'a pas et ne fournit rien.

37. - La cour d'appel de Paris dans l'arrêt précité n'a pas fait la distinction entre l'information sur l'existence d'une installation et l'information sur les pollutions en découlant : « *il appartenait à la société Dassault Aviation de se renseigner sur l'existence d'une éventuelle exploitation d'une installation classée soumise à autorisation sur le site industriel par elle acquis de la société Saviem et de rechercher l'existence d'une éventuelle pollution causée par une telle installation puis d'informer de cette exploitation, même ancienne, la SCI Clavel Pasteur, à qui elle vendait un immeuble à usage industriel en vue de la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation...* » mais les commentateurs de cet arrêt [Note 7](#) avait noté que la cour d'appel avait retenu ici « *une formule contra legem* ». Tout dépendra dès lors de la connaissance que pouvait avoir le vendeur de ces pollutions et ainsi de sa qualité.

A. - Le vendeur est un simple propriétaire

38. - Si le vendeur est propriétaire sans lien avec l'exploitation de l'installation présente ou passée, la référence qui est faite dans le texte de l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#), à la connaissance du vendeur au moment de la vente (« *pour autant qu'il les connaisse* ») doit conduire à retenir que le vendeur n'est tenu d'aucune obligation de recherche.

39. - Contrairement à ce qui est de l'existence de l'installation, il ne saurait être tenu de se renseigner pour informer et il sera difficile pour l'acquéreur en cas de contentieux ultérieur de prouver que le vendeur, simple propriétaire du terrain, avait connaissance des dangers importants découlant de l'exploitation d'une installation dont par ailleurs il l'avait informé de l'existence.

40. - Le propriétaire non exploitant d'un terrain a une obligation de recherche quant à la révélation de l'existence passée d'une installation classée, il n'en a pas quant à l'information sur d'éventuels dangers ou inconvénients importants.

41. - Dans les faits d'ailleurs, les choses devraient pouvoir se passer ainsi : il incombe au vendeur de donner le maximum d'informations sur ce qui a pu exister sur son terrain et à l'acquéreur ainsi « *renseigné* » de donner suite : soit il prend le terrain en l'état, soit il souhaite une véritable étude de sol pour s'assurer des conséquences exactes des installations anciennes.

42. - À partir de là tant l'initiative, le suivi que les frais de cette étude pourront être librement négociés entre le vendeur et l'acquéreur : ceux-ci n'incombent pas spécialement au vendeur à la différence des recherches sur l'existence d'une installation soumise à autorisation.

43. - Ceci fait l'objet d'un arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 16 janvier 2003 [Note 8](#) : à partir du moment où le vendeur a rempli son obligation de renseignement sur l'existence d'une installation soumise à autorisation, « *aucune disposition légale n'imposait que le coût d'une telle recherche (sur les pollutions) fut supporté par le vendeur* ».

B. - Le vendeur est exploitant

44. - Si le vendeur est lui-même exploitant, il ne peut ignorer les dangers et inconvénients découlant de sa propre activité et est tenu de les donner : souvent d'ailleurs il vend son terrain en même temps qu'il cesse son activité et comme pour l'information sur l'existence de l'installation, le « *mémoire sur l'état du site* » rendu obligatoire en cas de cessation d'activité par l'article 34-1 du décret 21 septembre 1977, vaudra information sur les éventuels dangers et inconvénients importants tenant à son exploitation.

45. - Il en sera de même si son installation fait suite à une installation antérieure différente mais qui se situait dans le même domaine d'activité : il est tenu de donner des indications sur les éventuels dangers ou inconvénients.

46. - Un problème pourra se poser néanmoins si les recherches concernant l'existence d'anciennes installations ont permis de retrouver une installation soumise à autorisation antérieure à celle exploitée par le vendeur mais dans un domaine différent (l'hypothèse n'est pas d'école dans la petite couronne parisienne dont les terrains ont vu souvent se succéder plusieurs installations classées).

47. - Il semblerait prudent, même si le vendeur ignore réellement les inconvénients ou dangers pouvant découler de cette exploitation étrangère à son propre secteur et même si l'arrêt du 19 décembre 2001 de la Cour de cassation cité *infra* ne va pas pour l'instant encore dans ce sens, de donner des indications générales sur les dangers ou inconvénients importants, qu'en tant qu'exploitant d'installations soumises à autorisation lui-même, il est sans doute mieux à même de connaître qu'un simple particulier.

C. - Le vendeur est un vendeur professionnel

48. - La Cour de cassation n'a pas statué sur ce point dans son arrêt précité du 17 novembre 2004 mais on peut se référer à un arrêt de la troisième chambre civile du 19 décembre 2001 [Note 9](#) dans lequel elle statuait non au visa de l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#) mais à celui de l'[article 1643 du Code civil](#) sur la garantie des vices cachés. : « *Attendu que pour condamner la Sté Discodis à restituer une somme à la Sté Profidis, l'arrêt retient que la Sté Cibem, qui connaissait le risque de pollution créé par l'activité exercée par la société Isoroy, avait manqué à ses obligations à l'égard de l'acquéreur du terrain en ne l'informant pas de l'existence de ce risque et ne pouvait en conséquence se prévaloir de la clause de non-garantie acceptée par celui-ci dans l'ignorance de la situation du bien au regard du risque de pollution ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que rien ne prouvait que la Sté Cibem, qui n'avait pas la qualité de vendeur professionnel de biens immobiliers, eût su au moment de la revente du bien à la Sté Profidis, que le sous-sol du terrain était l'objet de pollution, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé* ».

49. - Cette analyse qui, en l'espèce est favorable au vendeur, est particulièrement intéressante pour le sort éventuel de l'obligation d'information s'agissant d'un vendeur professionnel : au même titre qu'il ne pourra pas, comme en l'espèce, invoquer en cas de pollution, l'exonération de la garantie des vices cachés, il ne pourra probablement pas non plus invoquer la méconnaissance qu'il avait des dangers et inconvénients importants découlant de l'exploitation. Or de fait les vendeurs professionnels sont souvent peu au courant des risques environnementaux.

50. - Au vu de cette jurisprudence, il se pourrait fort bien qu'à l'avenir les vendeurs professionnels entrent dans la catégorie des vendeurs qui « devraient avoir » connaissance des dangers et inconvénients importants découlant de l'exploitation, même s'ils y sont totalement étrangers, et la prudence là encore devrait conduire le notaire en présence d'un vendeur professionnel à lui indiquer de ne pas limiter ces recherches à l'existence d'installations soumises à autorisation mais de les étendre également aux dangers et inconvénients importants qui résultent de ces exploitations.

3. Les deux derniers alinéas de l'article L. 514-20

A. - Le nouvel alinéa ajouté par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

51. - Ce deuxième alinéa de l'article L. 514-20 a été récemment ajouté par la [loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003](#) sur les risques technologiques et naturels majeurs. Il a fait l'objet de multiples discussions et amendements car son objet initial était bien plus large. Au final il n'ajoute pas grand-chose tout du moins sur la problématique générale de l'obligation d'informer.

52. - Il concerne cette fois expressément **le vendeur exploitant**, à qui incombait en tout état de cause déjà, comme on vient de la voir, une obligation d'information sur les dangers et inconvénients importants pouvant résulter de son exploitation : nul doute que la manipulation ou le stockage de produits chimiques ou radioactifs étaient compris dans cette information.

53. - Il s'agit en fait d'une **formalisation de cette obligation** puisque le texte indique que l'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité

54. - Nous nous trouvons ici dans le cadre d'une obligation très proche de celle concernant l'amiante ou le plomb. Mais il faut préciser ici que les conséquences de la non exécution de cette formalité en sont bien différentes autant pour le vendeur que pour le notaire.

B. - Conséquence du non-respect de l'obligation d'informer et responsabilité professionnelle du notaire

À défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi 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.

55. - Si l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 13 février 2003 a été jugé particulièrement sévère pour le vendeur d'un terrain, il l'a été aussi pour le notaire. Dans cette affaire en effet, la société Dassault avait appelé celui-ci en garantie : « *Considérant que le notaire est tenu d'un devoir de renseignement et de conseil et est obligé d'assurer l'efficacité des actes qu'il reçoit et authentifie ; qu'il en résulte que lorsqu'il rédige un acte de vente d'un terrain à usage industriel destiné à changer d'affectation pour être consacré à l'habitation, il doit rappeler au vendeur l'obligation d'information instaurée par l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#) dans l'hypothèse où une installation classée soumise à autorisation a été exploitée sur ledit terrain ; qu'il incombait donc à M. X d'appeler l'attention de la société Dassault Aviation sur l'obligation d'information qui pesait sur elle afin de lui permettre de procéder aux recherches utiles à cet égard et qu'en omettant de le faire, le notaire a manqué à ses devoirs envers elle et engagé sa responsabilité, sans pouvoir s'exonérer de celle-ci en faisant valoir que la venderesse n'a pas elle-même évoqué une telle installation ou qu'elle dispose de ses propres services juridiques »*

56. - Malgré le fait que le devoir de conseil du notaire soit sévèrement rappelé, la cour d'appel de Paris a d'une part restreint le champ de sa responsabilité et d'autre part limité les conséquences de celle-ci :

57. - • Elle indique d'abord : « *qu'il en résulte que lorsqu'il (le notaire) rédige un acte de vente d'un terrain à usage industriel destiné à changer d'affectation pour être consacré à l'habitation, il doit rappeler au vendeur l'obligation d'information instaurée par l'[article L. 514-20 du Code de l'environnement](#) ».*

58. - Il ressort ainsi de l'arrêt que la responsabilité du notaire est mise en cause notamment parce que le terrain qui était à usage industriel était destiné à changer d'affectation pour être consacré à l'habitation. Or nulle part, comme nous l'avons vu *supra*, dans le texte de l'article L. 514-20 n'est évoqué le changement de destination.

59. - On ne comprend pas bien pourquoi dès lors le notaire ne serait tenu **que** dans ce cas, en effet la responsabilité professionnelle du notaire suit forcément l'obligation d'information initiale du vendeur : celle-ci concerne la vente de **tout** terrain susceptible d'avoir accueilli une installation classée soumise à autorisation, peu importe un éventuel changement de destination.

60. - • Par ailleurs ce qui a été indemnisé en l'espèce, c'est la perte d'une chance. La cour d'appel a en effet indiqué « *qu'en faillissant ainsi à ses obligations, le notaire a exposé la société Dassault Aviation à devoir supporter seule le prix de la remise en état du terrain, lui faisant perdre la chance de convenir avec la SCI Clavel Pasteur de lui faire prendre en charge au moins une partie du coût de la remise en état des lieux ; que M. X. et la SCP X. seront donc tenus in solidum de garantir la société Dassault Aviation à hauteur du quart de la somme ci-dessus mise à sa charge, en principal et intérêts ».*

61. - On peut se demander pourquoi après avoir rappelé qu'il incombait au notaire d'appeler l'attention du vendeur sur l'obligation d'information qui pesait sur lui afin de lui permettre de procéder aux recherches utiles, la cour d'appel de Paris pour condamner le notaire a besoin de trouver un autre fondement qui est celui de la perte d'une chance.

62. - Il faut bien admettre que si réellement le notaire a failli à son obligation de conseil vis-à-vis du vendeur non professionnel, comme la cour d'appel de Paris le rappelle avec force en l'espèce, on ne voit pas très bien pourquoi c'est au quart seulement des frais de remise en état mis à la charge de son client qu'il est condamné.

63. - Même si, en l'espèce, la cour d'appel de Paris, par le recours à la perte de chance de négocier un partage des frais avec l'acquéreur, a pu limiter la condamnation du notaire au quart des frais de remise en état, on voit que la lettre même du texte de l'article L. 514-20 autorise à une condamnation du notaire

non parce qu'il a omis d'informer le vendeur sur l'existence de cette obligation (l'hypothèse est rare car comme nous le rappelions *supra*, les termes de l'article L. 514-20 figurent dans la plupart des actes) mais parce qu'il a omis de dire au vendeur qu'il lui incombait de se renseigner pour informer l'acquéreur, au besoin par des recherches spécifiques.

64. - Dans ce contexte potentiellement extrêmement sévère à l'égard des notaires, l'arrêt de la Cour de cassation du 17 novembre 2004 qui a limité l'obligation d'informer aux seules installations classées soumises à autorisation au regard de la législation applicable au moment de l'exploitation peut représenter un réel soulagement pour l'ensemble des actes de vente rédigés depuis 1992 (date de l'introduction de cette obligation d'informer dans la loi de 1976).

65. - Au demeurant quelles que soient la valeur des critiques que peuvent susciter sur le plan juridique à la fois cette mise en cause de la responsabilité du notaire et les limites assignées à celle-ci dans cet arrêt, deux enseignements, pour la pratique, doivent être tirés de cette jurisprudence :

- même si la lettre même du texte de l'article L. 514-20 ne vise pas expressément le changement de destination du terrain, il reste bien évident que c'est dans ce cas précis qu'il faudra se montrer extrêmement vigilant, tout simplement parce que c'est dans ce cas précis que l'état du terrain risque d'être révélé par les travaux nécessaires à la reconstruction du bâti dont le terrain est le siège ;
- même si la cour d'appel de Paris ne l'indique pas précisément, sa sévérité à l'égard du devoir de conseil du notaire dans son arrêt du 13 février 2003 peut aussi s'expliquer par le fait qu'il était en l'espèce le seul professionnel de la vente : il semble ainsi certain que la vigilance du notaire sur la qualité de l'information fournie au titre de l'article L. 514-20 doit redoubler lorsque le vendeur n'est ni l'exploitant de l'installation à l'origine de la pollution ni un vendeur professionnel.

[Note 1 Cass. 3e civ., 17 nov. 2004, n° 03-14.038, 0314.213](#), Sté Dassault Aviation : *Juris-Data* n° 2004-025659 ; *JCP N* 2005, n° 1, en bref 107 ; [JCP A 2005, 1127](#), note Ph. Billet ; *Environnement* mai 2005, fiche pratique, par M.-P. Maître

[Note 2 Cass. 3e civ., 12 janv. 2005, n° 03-18.055, Commune de Dardilly](#) : *Juris-Data* n° 2005-026452 ; *JCP N* 2005, n° 38, 000, note M. Dagot ; [JCP A 2005, 1127](#), note Ph. Billet ; *AJDA* 2005, p. 421, note B. Werthenschlag.

[Note 3 C. env., art. L. 512-18](#) : « L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée. Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État ».

[Note 5 C. env., art. 511-1](#) : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantier et, d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologiques ».

[Note 6 C. env., art. 511-2](#) : « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'État, pris sur la rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

[Note 7 V. not. F.-G. Trébulle, préc.](#)

[Note 8 CA Paris, 2e ch. B, 16 janv. 2003, SA Entreprise Industrielle c/ SA Messer France, RD imm. 2003, p. 309, note F.-G. Trébulle.](#)

[Note 9 Cass. 3e civ., 19 déc. 2001, n° 00-12.022, Sté Discodis c/ Sté Profidis et Cie](#) : *RD imm.* 2002, p. 309.

[Note 4 CA Paris, 13 févr. 2003, n° 03-16.521, SCI Clavel Pasteur](#) : *Juris-Data* n° 2003-203945 ; *JCP G* 2003, II, 10075, note F.-G. Trébulle ; *Environnement* 2003, comm.66