ENVIRONNEMENT

1272

Installation classée et pollution : division foncière et obligation d'information de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement

Incidence de la mise en évidence de la pollution par l'acquéreur avant la vente sur les garanties dues par le vendeur

L'obligation d'information existe même lorsque que le terrain provient d'une plus grande unité foncière qui supportait une ICPE, sans qu'il y ait lieu de rechercher si l'installation se trouvait physiquement sur la fraction vendue. Par ailleurs, la révélation de la pollution par l'acquéreur lui-même avant la signature de la vente est de nature à restreindre, voire fermer ses actions contre le vendeur.

OLIVIER HERRNBERGER, notaire associé, GMH NOTAIRES ISSY-PARIS, président de la section immobilière de l'institut d'études juridiques du Conseil supérieur du notariat

Cass. 3e civ., 21 sept. 2022, n° 21-21.933 : JurisData n° 2022-015310

L'arrêt rendu le 21 septembre 2022 apporte une précision intéressante sur le champ géographique de l'obligation d'information spéciale de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement lorsqu'une parcelle a été divisée *(Cass. 3e civ., 21 sept. 2022, n° 21-21.933 : JurisData n° 2022-015310 ; publié au Bulletin ; Énergie - Env. - Infrastr. 2022, comm. 81, note A. Muller-Curzydlo)*. Il met aussi en évidence l'incidence que peut avoir l'intervention de l'acquéreur sur le site pendant le cours de l'avant-contrat au titre du droit commun des obligations.

Les faits sont les suivants : une société vend une parcelle à un établissement public. Cette parcelle provient de la division d'un tènement foncier plus important, qui a accueilli une installation classée exploitée de 1893 à 1961. L'objet de la vente est une fraction de terrain et un logement de gardien qui se situaient à l'entrée de l'ancienne usine.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur a été autorisé à démolir la maison et a trouvé une source de pollution.

À la suite de cette découverte, et après avoir signé l'acte de vente, l'acquéreur met en cause le vendeur sur le terrain du droit commun des obligations et sur le terrain du devoir spécial d'information de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement.

L'arrêt donne des enseignements intéressants tant sous l'angle du droit spécial que du droit commun.

1. Article L. 514-20 du Code de l'environnement et division foncière

La cour d'appel a considéré que l'obligation spéciale d'information prévue par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ne s'appliquait pas, dès lors qu'il n'était pas démontré que l'activité avait été exercée sur la parcelle objet de la cession elle-même.

Le pourvoi, dans son deuxième moyen, fait valoir que l'obligation spéciale existe dès lors que le terrain provient de la division d'un site qui accueillait une installation classée.

La Cour de cassation accueille cet argument et casse l'arrêt sur ce point, en retenant que le terrain, dès lors qu'il était issu d'un site plus important qui se trouvait dans le périmètre de l'ICPE, relève de l'obligation d'information.

Cette solution appelle plusieurs commentaires sur le plan pratique.

La notion de « terrain ». – La Cour précise la notion de « *terrain* » au sens de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement en lui donnant un sens « *administratif* » : il faut comprendre qu'il n'y a pas lieu de rechercher si l'équipement technique se trouvait physiquement sur la fraction vendue. Il s'agit de vérifier si la fraction vendue était incluse dans le périmètre de l'autorisation administrative.

Dans le cas d'espèce, il est probable que la maison de gardien, située à l'entrée de la propriété, n'accueillait aucun équipement industriel ou aucune substance relevant de la nomenclature prévue par les articles R. 511-9 à R. 511-12 du Code de l'environnement. Pour autant, son assiette faisait partie du périmètre global de la police spéciale de l'ICPE. C'est un cas différent de celui qui avait donné lieu à la solution retenue dans un arrêt publié du 22 novembre 2018 *(Cass. 3e civ., 22 nov. 2018, n° 17-26.209, FS+P+B+I : JurisData n° 2018-020740 ; Constr.-Urb. 2019, comm. 10, note C. Sizaire ; JCP N 2019, n° 21, 1201, § 11, note M. Mekki)*. Dans cette précédente espèce, l'application de l'article L. 514-20 avait été écartée, car il n'était pas établi que les parcelles vendues étaient incluses dans l'assiette de l'autorisation administrative.

CONSEIL PRATIQUE

➜ La recherche de l'assiette de l'autorisation est donc centrale : si la parcelle est dans l'assiette, la mécanique de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement se met en route.

Si elle n'est pas incluse dans cette assiette, l'article L. 514-20 n'est pas applicable.

© LEXISNEXIS SA - LA SEMAINE JURIDIQUE - NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE - N° 47 - 25 NOVEMBRE 2022

©MEGAFLOPP_JSTOCK_GETTY IMAGESPLUS

Cette solution, si elle peut surprendre les praticiens qui sont chargés de vendre une maison d'habitation, est finalement assez pragmatique et simple d'emploi. D'abord, elle évite de devoir se livrer à une analyse hasardeuse de la géographie de l'ICPE. En effet, la question de la maison de gardien située au début de la route d'accès est peut-être simple, mais il existe de nombreux cas où il est très difficile de déterminer ce qu'il faut entendre par « *l'exercice d'une activité sur la parcelle cédée* ».

S'agit-il de l'activité elle-même à titre principal ou accessoire ? Comment procéder lorsque l'ICPE se décompose en plusieurs installations réparties à plusieurs endroits sur une même propriété : des machines principales à un endroit, une machine secondaire à un autre, des réseaux sur plusieurs centaines de mètres entre les deux, un poste de pilotage un peu plus loin, du stockage dans un dernier endroit, etc. ?

Puisque le fondement de l'article L. 514-20 est d'informer sur l'inclusion dans le périmètre d'une police spéciale, l'obligation d'information spéciale se déclenche sans qu'il y ait lieu de regarder à quel endroit exactement se trouvait l'installation sur le périmètre classé administrativement.

À cet égard, une telle approche « *géographique* » serait discutable sur le plan des objectifs de l'information. L'article L. 514-20 vise à mettre en garde contre des dangers sur un site global. Ces dangers ne peuvent pas être neutralisés par la simple réalisation de divisions foncières, car l'on sait depuis longtemps que les circulations de produits polluants dans le sol ne sont pas neutralisées par les documents d'arpentage…

Admettre que le vendeur puisse moduler son obligation d'information à raison de divisions dont il est peut-être lui-même à l'origine reviendrait à donner à la volonté de droit privé un pouvoir unilatéral de déclenchement de l'obligation spéciale d'information de la police environnementale, ce qui n'est évidemment pas du tout son esprit et ruinerait même son utilité.

Le périmètre de l'autorisation délivrée. – Cette solution pose la question très pratique de la détermination du « *périmètre de l'autorisation qui a été délivrée* ».

À ce jour, les autorisations sont données aux pétitionnaires par référence à des adresses postales, et non par référence à des assiettes cadastrales.

Pour déterminer le périmètre de l'autorisation, il faut analyser les documents qui sont en annexe de la demande d'autorisation, pour voir s'il existe des éléments textuels de description ou des éléments graphiques permettant de préciser son assiette réelle. À défaut, il faut identifier le tènement foncier dont le pétitionnaire avait la jouissance ou la propriété à l'adresse postale considérée lorsqu'il a déposé sa demande d'autorisation.

CONSEIL PRATIQUE

➜ **Sur le plan notarial, on voit ici l'utilité des anciennes pratiques (qui parfois se perdent), consistant à rédiger, en préambule des clauses relatives à l'origine de propriété, une synthèse sur l'origine cadastrale des parcelles, pour reconstituer l'historique de leurs divisions, leurs réunions ou leurs changements de dénomination.**

Sur le plan de la pratique administrative, il serait souhaitable que toutes les autorisations administratives de police spéciale qui créent des obligations qui sont presque de nature réelle, en ce qu'elles concernent tout propriétaire du site foncier, soient adossées sur le document cadastral. Le cadastre étant lui-même un document officiel tenu par l'État, on ne peut qu'inciter les services de l'État à l'utiliser dans la délivrance des autorisations…

Un effort de précision a été fait en ce sens lors de l'élaboration des textes sur les secteurs d'information sur les sols, qui sont tenus de viser les références cadastrales *(V. spéc. l'article R. 125-42 du Code de l'environnement qui vise des documents graphiques à l'échelle cadastrale)*. Nous formulons le vœu qu'il soit généralisé pour toutes les polices spéciales qui impactent tout titulaire de droit sur l'immeuble ou tout candidat à des droits sur celui-ci.

L'obligation de résultat pesant sur le vendeur. – L'arrêt illustre à nouveau la sévérité de l'obligation spéciale : elle constitue une obligation de résultat qui pèse sur le vendeur sans qu'il y ait lieu de distinguer sa qualité (professionnel, non professionnel, exploitant ou non exploitant) *(CA Amiens, 18 oct. 2012, n° 11/02401 : JurisData n° 2012-024930. – CA Nîmes, 4 mars 2008, n° 06/00516 : JurisData n° 2008-006633 ; Environnement 2008, comm. 94, note J.-M. Février ; AJDI 2009, p. 563, obs. F.-G. Trébulle)* et sans qu'il y ait lieu d'analyser l'attitude de l'acquéreur.

Cette sévérité a été mise en évidence lors des travaux du Congrès des notaires de France de 2022 *(www.congresdesnotaires.fr/media/uploads/2022/propositions/commission-1-proposition-2.pdf)* dont la première commission a proposé de réduire l'obligation pesant sur le vendeur non professionnel à une simple obligation de moyen. Nous partageons l'idée que l'exploitant ou le professionnel doivent en effet être tenus à une véritable obligation de résultat. En revanche, en dehors du cas où il contrôle indirectement l'exploitant ou encore du cas dans lequel il a un rapport contractuel avec lui (tel qu'un bail) qui lui permet de connaître la situation ou d'être fondé à obtenir des informations de la part de l'exploitant ; le vendeur non professionnel ne peut guère faire autre chose que consulter les bases de données publiques et rapporter le fruit de ses investigations sur celles-ci.

2. Actions de l'acquéreur et actions contractuelles de droit commun

Cet arrêt sera certainement moins commenté sur un tout autre volet, sur lequel il est cependant très intéressant.

Avant la signature de la vente, l'acquéreur a été autorisé à démolir la maison et a entrepris des travaux préparatoires sur de futurs voiries et réseaux. C'est à cette occasion qu'il a découvert la pollution.

On ne sait pas si cette démolition était prévue et organisée dans un contrat ou un avant-contrat, ni même d'ailleurs s'il y avait un avant-contrat.

On comprend cependant qu'il n'y avait pas de promesse de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, dans la mesure où la cour énonce que la démolition par l'acquéreur est intervenue « *avant la conclusion de la vente* » ; et que l'acquéreur a maintenu sa décision de signer l'acte d'achat sans rediscuter le prix malgré sa découverte.

L'acquéreur ayant acquis la connaissance de l'existence de la pollution par ses propres diligences, ses actions intentées contre le vendeur sur le fondement du dol *(C. civ., art. 1116 devenu C. civ., art. 1137)*, de la garantie des vices cachés *(C. civ., art. 1641)* ou de l'obligation de délivrance conforme *(C. civ., art. 1604)*, qui faisaient l'objet de moyens distincts argumentés, ont été expressément écartées par la cour.

On voit ici très clairement que les propres diligences de l'acquéreur avant l'achat ont conduit à lui fermer des actions sur le plan du droit commun, tout au moins en ce qui concerne le contrat de vente. La question se serait peut-être présentée différemment si l'acquéreur n'avait pas signé la vente et avait mis en cause le vendeur dans le cadre d'un avant-contrat, en soutenant par exemple que la chose livrée (à la vente) n'était pas conforme à la chose promise (à l'avant-contrat).

L'enseignement est très intéressant sur le plan de la stratégie contractuelle car, d'une certaine manière, en autorisant la réalisation de travaux avant la vente, le vendeur a contribué à rendre le vice ou le défaut de conformité apparent. L'acquéreur était alors devant une alternative : signer la vente (et se fermer la porte à des actions de droit commun) ou ne pas signer la vente (alors qu'il avait commencé à dépenser de l'argent pour ses travaux) et tenter une renégociation sans certitude de son issue. Le même raisonnement peut sans doute être tenu à propos d'une condition suspensive, si l'acquéreur réalise des sondages qui révèlent de la pollution et que, finalement, il renonce à s'en prévaloir et signe le contrat définitif.

Tout cela illustre la nécessité d'organiser très clairement dans les contrats les actions qui vont être menées par chacune des parties relativement à l'état du site et l'impact sur la relation contractuelle des mauvaises surprises qui pourraient se révéler à cette occasion. La question de savoir qui fait les sondages, de même que celle de savoir qui choisit les diagnostiqueurs, qui prend la responsabilité de définir le périmètre exact de leur mission et qui assume leurs éventuelles omissions ou erreurs font partie de la stratégie contractuelle *(M. Hautereau-Boutonnet, L'obligation de délivrance, une technique de gestion du risque lors des cessions de sites pollués : JCP N 2015, n° 16, 1132. – O. Herrnberger, pollution et pratique notariale : à la recherche d'une méthodologie pour construire les contrats portant sur des biens pollués : AJ contrats, mars 2020, p. 127)*.

L'essentiel à retenir

- Pour le rédacteur d'actes : vigilance sur les terrains issus d'une division, lorsque l'unité foncière d'origine a supporté une ICPE.
- Pour le vendeur et l'acquéreur : la détermination du moment où doivent s'opérer les travaux et sondages de pollution fait partie de la stratégie contractuelle.

© LEXISNEXIS SA - LA SEMAINE JURIDIQUE - NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE - N° 47 - 25 NOVEMBRE 2022