

Le droit commun de la vente et le droit de l'environnement offrent à l'acquéreur plusieurs voies d'action lui permettant d'être indemnisé, voire d'obtenir la résolution de l'acte de vente, lorsqu'il a acquis un terrain s'avérant ultérieurement pollué.

1. Voies d'action sur le fondement du droit commun de la vente

La garantie des vices cachés

Lorsque l'acquéreur découvre une pollution du sol après la vente, il peut alors, sur le fondement des articles 1644 et 1648 du Code civil, engager une action en garantie des vices cachés contre le vendeur dans le délai de deux ans suivant la découverte de cette pollution. Dans ce cas, il peut choisir d'exercer : - une action rédhitoire en vue d'obtenir la résolution de la vente, ce qui se traduira par la restitution du terrain au vendeur et la restitution du prix de vente à l'acquéreur (Cass. 3e civ. 29 septembre 2016, n° 14-26.416) ; - ou une action estimatoire pour obtenir une diminution du prix de vente.

S'il est prouvé que le vendeur connaissait l'existence de la pollution, l'acquéreur pourra, en vertu de l'article 1645 du Code civil, prétendre également à des dommages et intérêts en réparation des préjudices subis consécutifs à la pollution, comme par exemple ceux liés aux retards de chantier.

Toutefois, cette voie d'action fondée sur la garantie des vices cachés peut ne pas aboutir lorsque l'acte de vente comporte, comme l'autorise l'article 1643 du Code civil, une clause de non garantie des vices cachés notamment ceux affectant le sol et le sous-sol, prévue au profit du vendeur (ce qui est généralement le cas). La jurisprudence reconnaît la validité d'une telle clause en présence d'un vendeur profane de bonne foi, c'est-à-dire qui ignorait les vices cachés affectant le sol. En revanche, cette clause est inopérante lorsque le vendeur est un professionnel de l'immobilier ou assimilé, celui-étant, en raison de sa qualité, présumé connaître ces vices. On retiendra un arrêt de la Cour de cassation rendu en juin 2017 dont la portée n'est pas à négliger puisqu'il restreint les conditions dans lesquelles le vendeur profane peut opposer à l'acquéreur la clause de non garantie des vices cachés (voir encadré).

L'obligation de délivrance

Sur le fondement de l'article 1603 du Code civil, l'acquéreur peut engager la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation de délivrance lorsque le terrain n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente.

la Cour de cassation a ainsi jugé que le vendeur avait manqué à son obligation de délivrance conforme en vendant un terrain dont l'acte de vente indiquait qu'il ne présentait pas de « pollution importante, excepté des traces très anciennes de charbon », alors qu'il était en réalité, comme l'a découvert ultérieurement l'acquéreur, affecté d'une pollution aux métaux lourds. En conséquence, le vendeur a été condamné au paiement de dommages et intérêts correspondant au coût de la dépollution du terrain nécessaire pour réaliser le projet de restructuration urbaine mentionné dans l'acte de vente (Cass. 3e civ. 12 novembre 2014, n° 13-25.079). Le manquement à l'obligation de délivrance a été retenu également à l'encontre d'un vendeur qui avait précisé dans l'acte de vente que le terrain avait fait l'objet d'une dépollution, alors qu'une poche de contamination résiduelle aux hydrocarbures avait été découverte par l'acquéreur au cours des travaux de construction d'un ensemble d'habitations (Cass. 3e civ. 29 février 2012, n° 11-10.318).

Le dol

L'acquéreur peut engager une action sur le fondement de l'article 1137 (anciennement 1116) du Code civil pour solliciter l'annulation de la vente. La dissimulation par le vendeur d'une pollution du sol dont il a connaissance peut être admise comme une manœuvre dolosive. Ce recours suppose que soit rapportée la preuve que le vendeur avait connaissance de l'état de pollution du sol, qu'il l'a volontairement dissimulé par des manœuvres et qu'il est établi que sans ces manœuvres l'acquéreur aurait renoncé à la vente.

2. Voies d'action sur le fondement du droit de l'environnement

En application de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, le vendeur d'un terrain, sur lequel a été exploitée par le passé une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement, a l'obligation d'en informer l'acheteur par écrit. Il est également tenu, mais uniquement lorsqu'il a en connaissance, d'informer l'acquéreur des dangers ou inconvénients importants résultant de l'exploitation passée de l'installation. En outre, lorsque le vendeur est l'exploitant de l'installation, il doit indiquer par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. Cette formalité doit être attestée dans le contrat de vente.

S'il s'avère que le vendeur n'a pas exécuté son obligation d'information et que la pollution constatée ultérieurement sur le terrain le rend impropre à la destination précisée dans le contrat de vente, l'article L. 514-20 prévoit que l'acheteur a la faculté, dans les deux ans à compter de la découverte de la pollution, de : - demander la résolution de la vente ou se faire restituer une partie du prix de vente ; - ou demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur. Dans ce cas, il est précisé que le coût de cette réhabilitation ne doit pas être disproportionné par rapport au prix de vente.

Il ressort de la jurisprudence que l'obligation d'information a un caractère impératif. Il s'agit d'une obligation de résultat dont le vendeur ne peut s'exonérer, peu importe qu'il ait eu ou non connaissance de l'exploitation antérieure d'une IPCE soumise à autorisation (Cass. 3e civ., 11 mars 2014, n° 12-29.556). Cette obligation d'information s'impose même si l'acquéreur ne pouvait ignorer qu'une telle installation avait été exploitée sur le terrain acquis et entraînait des nuisances (Cass. 3e civ. 12 janvier 2005, n° 03.18.055).

En application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, le vendeur d'un terrain situé en secteur d'information sur les sols (SIS) devra en informer par écrit l'acquéreur et lui communiquer les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L. 125-6 du même code. Cette obligation d'information s'impose à compter du 1er jour du 4e mois suivant la publication au recueil des actes administratifs du département de l'arrêté de création du SIS (C. env., art. R. 125-27).

S'il n'a pas satisfait à cette obligation et qu'une pollution du terrain le rendant impropre à la destination précisée dans le contrat de vente est découverte par la suite, le vendeur s'expose aux mêmes sanctions que celles prévues à l'article L. 514-20 : l'acquéreur pourra dans le délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution tenter une action en justice pour obtenir soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix de vente, soit la réhabilitation du terrain au frais du vendeur à condition que son coût ne soit pas disproportionné par rapport au prix de vente.

À noter que cette obligation d'information se cumule avec l'obligation d'information édictée par l'article L. 514-20 applicable aux terrains sur lesquels ont été exploitées par le passé des IPCE soumises à autorisation ou à enregistrement.



Interventions France
depuis 2001
Diagnostic Pollution sols

Tél. 03 85 480 217

03 80 410 410

01 45 397 151

04 84 894 060

Siret 435 099 189 00027

contact@alcor-controles.fr

www.alcor-controles.fr

À SAVOIR

Créés par la loi ALUR du 24 mars 2014, les secteurs d'information sur les sols (SIS) ont pour objet de répertorier les « terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement ».

Leur élaboration confiée aux préfets de département devra intervenir avant le 1er janvier 2019 (C. env., art. R. 125-41).

RÉFÉRENCES

- Code civil : art. 1137, 1603, 1641, 1643 à 1646 et 1648

- Code de l'environnement : art. L. 125-7 et L. 514-20

Limite de l'efficacité de la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés en cas de vente d'un terrain pollué (Cass. 3e civ. 29 juin 2017, n° 16-18.087)

L'acquéreur d'un local antérieurement garage automobile, qui avait exprimé dans l'acte de vente son intention d'affecter les locaux à usage d'habitation, fait réaliser après la vente un diagnostic de pollution révélant la présence d'hydrocarbures et de métaux lourds provenant de cuves enterrées dans le sous-sol du rez-de-chaussée et impliquant des risques sanitaires et rendant nécessaire la dépollution.

L'acquéreur assigne alors le vendeur, l'agent immobilier et les notaires en garantie des vices cachés ainsi qu'en indemnisation du préjudice subi. La Cour de cassation confirme la décision de cour d'appel écartant l'application de la clause de non garantie des vices cachés et condamnant le vendeur à payer divers préjudices liés à la pollution du sol, au motif qu'« en sa qualité de dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, [il] ne pouvait ignorer les vices affectant les locaux et que l'existence des cuves enterrées (...) n'avait été révélée à l'acquéreur que postérieurement à la vente ».

La responsabilité de l'agent immobilier a également été retenue au motif qu'il avait connaissance de la présence des cuves enterrées mais qu'il n'en avait pas informé l'acquéreur et les notaires.

N'ayant reçu aucune information sur la présence de ces cuves, la responsabilité des notaires a été écartée.