

Achat d'un terrain ayant accueilli une installation classée

Quels recours en cas de découverte de pollution imprévue ?

Lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement est mise à l'arrêt définitif, son exploitant a l'obligation de remettre le site l'ayant accueilli dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte ni à l'environnement, ni à la santé humaine. Cependant, il peut arriver que le site ayant accueilli une installation classée soit vendu alors que les travaux de dépollution n'ont pas été réalisés ou n'ont pas permis d'éliminer l'ensemble des polluants. L'acheteur, qui ne peut pas être contraint par l'administration à dépolluer le site, pourra néanmoins se retrouver prisonnier de son achat, devenu inutilisable du fait de la découverte d'une pollution. De quels recours dispose-t-il ?

Si l'acheteur n'a pas été informé par le vendeur de ce qu'une installation classée avait été exploitée sur le site concerné et, de ce fait, n'a pas pu mesurer les risques d'une éventuelle pollution du site consécutive de cette exploitation, il peut demander soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix de celle-ci, soit la condamnation du vendeur au paiement des frais de la remise en état du site, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Ces actions ne sont cependant garanties à l'acheteur que si l'installation classée, dont l'existence ne lui a pas été révélée par le vendeur, avait été soumise, à l'époque de son exploitation, à autorisation ou à enregistrement (article L.514-20 du code de l'environnement).

La charge de la preuve de ce que l'installation jadis exploitée avait été soumise à autorisation ou à enregistrement pèse sur l'acheteur. Elle peut se révéler difficile à apporter si l'installation en question avait été exploitée de manière « sauvage ». L'exploitation passée d'une installation



classée soumise à déclaration ne fait pas l'objet d'une obligation d'information similaire du vendeur. L'absence d'information à son sujet ne peut alors être sanctionnée que sur le terrain du dol ou de la garantie des vices cachés. Mais cela changera prochainement pour les installations classées soumises à déclaration qui ont été à l'origine des risques de pollution du sol répertoriés

et rendus publics par l'Etat, notamment dans les documents d'urbanisme (article L.125-7 du code de l'environnement ; décret en attente de publication).

Clause exonératoire de garantie des vices cachés du sol

Si l'acheteur a été informé de ce qu'une installation classée avait été exploitée sur le site concerné, il lui appartient de se renseigner sur l'étendue de la contamination que cette exploitation a pu générer. Il peut toutefois arriver, à l'occasion, par exemple, de la réalisation des travaux d'aménagement du site, que l'acheteur soit surpris par l'ampleur de la pollution dé-

couverte et du coût conséquent de dépollution. Dans ce cas, l'acheteur peut encore actionner son vendeur en garantie des vices cachés de la chose vendue sur le fondement de l'article 1641 du code civil. Mais bien souvent cette action s'avère impossible du fait de la stipulation dans le contrat de vente d'une clause exonératoire de garantie des vices cachés du sol. Enfin et en tout état de cause, l'acheteur peut agir en responsabilité délictuelle du dernier exploitant de l'installation classée ou, de son ayant droit. Ces derniers ne pourront se prévaloir pour s'exonérer de leur responsabilité ni du fait qu'ils avaient transféré la charge financière de leur obligation de remise en état par voie contractuelle sur une personne tierce, ni de l'absence de prescriptions administratives relatives à la remise en état au moment de la cessation d'activité. L'action en responsabilité du dernier exploitant n'est toutefois possible que si moins de trente ans se sont écoulés depuis la date à laquelle la cessation d'activité de l'installation classée a été notifiée à l'administration compétente. En effet, l'obligation de remise en état du dernier exploitant se prescrivant par trente ans, il ne peut plus en principe être actionné à ce titre à l'expiration de ce délai.

**Evguenia Dereviankina, avocat
Cabinet Racine**