



3<sup>ème</sup> rencontre du Réseau des Opérateurs Fonciers  
« Action foncière et gestion des sites et sols pollués »  
Nantes

**8 JUIN 2015**

Intervention de Frédéric Lévy,  
*Avocat associé, DS Avocats*

**ACTUALITE JURIDIQUE ET JUDIAIRE : LOI ALUR ET CESSION DE SITES**

## 1<sup>ère</sup> Partie : Les principales innovations de la loi ALUR

- Les secteurs d'information sur les sols
- Les obligations de celui qui change l'usage du site
- L'émergence du « tiers intéressé demandeur »
- La responsabilité subsidiaire du propriétaire, en cas de négligence fautive.

## a) Les secteurs d'information sur les sols

- La définition du secteur d'information sur les sols  
(article L 125-6 du Code de l'environnement)

*« Les secteurs d'information sur les sols sont les secteurs qui comprennent des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment, en cas de changement d'usage, la réalisation d'étude des sols et des mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement ».*

Ils sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département après avoir recueilli l'avis des maires des communes ou des présidents d'EPCI compétents en matière d'urbanisme.

Les conséquences de l'instauration d'une SIS :

- L'obligation de réaliser une étude de sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols ;
- L'obligation d'obtenir une attestation d'un bureau d'étude technique spécialisé en cas de demande de permis de construire ou d'aménager ;
- L'obligation spécifique d'information en cas de vente ou de location.

## b) La responsabilité de celui qui change l'usage d'un terrain (article L556-1 du Code de l'environnement)

« ... Sur les terrains ayant accueilli une **installation classée mise à l'arrêt définitif** et régulièrement réhabilitée... lorsqu'un **usage différent est ultérieurement envisagé**, le **maître d'ouvrage**, à l'**initiative du changement d'usage**, doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer **la compatibilité entre l'état des sols et la protection** de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement **au regard du nouvel usage proposé**.

... **S'il demeure une pollution résiduelle** sur le terrain concerné, compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage, **en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département... ».**

Ce texte pose quelques questions :

- qui est le maître d'ouvrage à l'origine du changement d'usage ?
- quelles sont les conséquences des nouvelles obligations des bureaux d'étude ?
- quelle est la sanction de l'absence d'informations du propriétaire sur la pollution résiduelle ?

## c) Le tiers intéressé ou tiers demandeur (article L 512-21 du Code de l'environnement)

*« Lors de la **mise à l'arrêt définitif** d'une installation classée pour protection de l'environnement **ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé** peut demander au représentant de l'Etat dans le département, de **se substituer** à l'exploitant, **avec son accord**, pour réaliser des travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné. »*

Il insistera sur les parties suivantes :

- Il s'agit d'une véritable substitution au dernier exploitant
- Elle suppose une demande de la part du tiers intéressé
- Elle suppose un accord du dernier exploitant
- En cas de changement d'usage, une procédure de concertation identique à celle relative à la cessation réglementaire d'activité mise en œuvre va associer le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et le propriétaire
- Passé un délai d'un an, le tiers intéressé ne peut plus renoncer à sa demande de substitution.

## d) La responsabilité subsidiaire du propriétaire, en cas de négligence fautive

L'article L 556-3 alinéa 2 stipule:

« ...on entend par responsable, par ordre de priorité :

1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article [L. 165-2](#), une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la personne désignée aux articles [L. 512-21](#) et [L. 556-1](#), chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;

2° A titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1°, **le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution ».**

Nous allons examiner :

- Le droit antérieur à la loi Alur : le principe du propriétaire innocent
- L'évolution de la jurisprudence : les principaux arrêts du Conseil d'Etat ; L'arrêt de la Cour de Cassation du 11 juillet 2012
- Le droit issu de la loi Alur : la responsabilité subsidiaire du propriétaire en cas de négligence.

## 2<sup>ème</sup> Partie : Les Cessions amiables

### **a/ Les obligations classiques du vendeur:**

- L'obligation de loyauté
- L'obligation de délivrance
- L'obligation de garantie des vices cachés
- L'obligation d'information de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

### **b/ Les nouvelles obligations issues de la loi Alur**

- L'obligation d'information pour les biens situés dans des SIS
- La prise en compte de la destination contractuelle.

## 3è Parties : Les cessions forcées.

### a/ Les nouveautés en matière de préemption

➤ L'obligation d'information préalable du propriétaire sur la situation environnementale du terrain

#### a) La situation avant la loi Alur

- pas d'information obligatoire
- Des décisions de justice insatisfaisantes (3è chambre civile Cour de Cassation, Cour d'Appel de Paris du 21 mai 2015).

#### a) Le nouvel article L 213-2 du Code de l'urbanisme

*« Les informations dues au titre de l'article L 514-20 du Code de l'environnement doivent figurer dans la déclaration d'intention d'aliéner ».*

#### c) Le nouvel article R 213-2 du Code de l'urbanisme

La demande d'information unique qui suspend le délai pour préempter, peut concerner, s'il y a lieu, et s'ils existent :

- les documents relatifs à la SIS
- les informations rendues publiques par l'Etat
- l'état des pollutions des sols pour les ICPE soumises à garantie financière.



## **b/ L'évolution de la jurisprudence en matière d'expropriation:**

a/ Les principaux principes en matière de fixation d'indemnités

- L'absence de garanties des vices cachés
- L'appréciation de la consistance matérielle et juridique du bien à la date de l'ordonnance d'expropriation
- L'indépendance des législations.

b/ L'évolution de la jurisprudence

- 1<sup>er</sup> temps: le refus de prendre en compte les pollutions
- 2<sup>è</sup> temps : l'incidence de la pollution sur la valeur du terrain :
  - principes;
  - méthodes.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**