

FOCUS

N°6



Sécuriser les acquisitions et les cessions d'anciens sites industriels

Ce document est destiné aux élus et aux techniciens des collectivités mais également aux opérateurs (EPF, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, ...). Son objectif est de présenter les moyens pour sécuriser les cessions et les acquisitions de sites industriels (à l'amiable ou en préemption) en vue d'y concevoir un projet de renouvellement.



Réalisé par le CERF Auvergne-Rhône-Alpes avec le concours de Maître Savin du Cabinet DS Avocats, ce document prend place dans le cadre du projet de renforcement de la filière de requalification des friches industrielles (ID Friches) lancé par la Région Auvergne-Rhône-Alpes, soutenu par des fonds européens FEDER et coordonné par quatre têtes de réseau : le pôle de compétitivité Axelera, le cluster Indura, le GIP Envirhonalp et le CERF Auvergne-Rhône-Alpes.



I. EN AMONT DE L'ACQUISITION

Connaître le site

A la différence d'une acquisition d'un terrain à bâtir classique, l'acquisition d'une friche pour réaliser un nouveau projet urbain nécessite d'être vigilant sur l'état du bien. Le passé industriel du site laisse en effet supposer la présence de pollutions dans le sol, de déchets stockés sur le site ou encore de matériaux de construction à gérer en cas de démolition ou de déconstruction (par exemple l'amiante). Ces éléments doivent être pris en compte, en amont de l'acquisition, de façon à en tenir compte pour négocier le prix du bien, déterminer le responsable de la remise en état et concevoir un projet en adéquation avec les risques présents sur le site.

Nous présentons ici les sources d'information permettant de mieux connaître le site avant l'acquisition.

Quels sont les différents types de sites ICPE ?

Les sites susceptibles de générer des risques pour l'environnement et la santé humaine font l'objet d'un classement en tant qu'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement «ICPE». De ce classement découle une législation et une réglementation spécifiques dont l'application est surveillée par le service de l'inspection des installations classées de la DREAL. Ces installations sont notamment soumises à un certain nombre d'obligations lors de leur cessation d'activité et de la remise en état du site.

Il existe plusieurs sortes d'ICPE selon l'importance du risque représenté par l'exploitation :

- **Les ICPE soumises à autorisation (A)** : ce sont les installations générant le plus de risques pour l'environnement. Leur mise en service est subordonnée au dépôt d'un dossier en Préfecture décrivant avec précision les activités envisagées et les produits et matériaux utilisés ou stockés sur le site ainsi que les mesures de prévention des risques présentés par l'installation. Ce dossier est soumis à enquête publique et à l'avis du Conseil municipal. Le préfet adopte ensuite l'arrêté d'autorisation, qu'il peut assortir de prescriptions visant à supprimer ou réduire l'impact environnemental, de conditions d'exploitation, de moyens à mettre en œuvre pour permettre le suivi par l'autorité administrative... Dans le cas d'implantation d'une installation sur un site nouveau, l'arrêté détermine l'état dans lequel doit être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation.
- **Les ICPE soumises à enregistrement (E)** : ces installations font l'objet d'une étude présentant les mesures de gestion du risque envisagé par l'exploitant. Un dossier est déposé auprès du Préfet. Suite à une consultation publique et l'avis du Conseil municipal, le Préfet rend un arrêté qui fixe, le cas échéant, des prescriptions particulières devant être respectées par l'exploitant en plus des prescriptions générales fixées par arrêtés ministériels. Dans le cas d'implantation d'une installation sur un site nouveau, l'arrêté détermine l'état dans lequel le site devra être remis par l'exploitant lors de l'arrêt définitif de l'installation.

- **Les ICPE soumises à déclaration (D) ou à déclaration avec contrôle (DC)** : ce sont les installations présentant le moins de risques. Elles peuvent toutefois faire l'objet de prescriptions spéciales et de contrôles. Un dossier est transmis au Préfet qui rend un arrêté. Des mesures de remise en état peuvent être imposées par le Préfet lors de la mise à l'arrêt définitif de l'installation. En tout état de cause, l'exploitant doit remettre le site dans un état qui ne puisse pas porter atteinte aux intérêts environnementaux.

Les demandes d'autorisations et d'enregistrements ainsi que les déclarations sont effectuées auprès du préfet du département avant la mise en service de l'installation.

Le Ministère a mis en place un site Internet dédié aux ICPE : «www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr» mais également une base de données permettant de rechercher les ICPE de type A et E en activité (installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité :

<http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/rechercheICForm.php>.)

Cette base fournit des informations quant au régime de classement de l'installation, au régime particulier d'activité (SEVESO, IED...), aux arrêtés préfectoraux d'autorisation ou d'enregistrement et aux arrêtés complémentaires encadrant l'activité de l'ICPE.

Un certain nombre de sites, en fonctionnement ou en friche, peuvent n'avoir fait l'objet d'aucun classement lors de leur exploitation et être pour autant pollués. Il faudra toujours être vigilant sur la nature des activités antérieures ainsi qu'à l'histoire du site avant de procéder à une acquisition (recherche dans les bases de données BASOL et BASIAS, les archives de l'entreprise, de la commune ou du département ou encore auprès des salariés ou des voisins). A noter que ces sites relèvent de la police du maire.

Utiliser les bases BASOL et BASIAS

Une recherche sur les bases de données BASOL et BASIAS permettra de connaître l'historique d'un certain nombre de sites :

- **BASOL** est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.ecologie.gouv.fr/accueil.php>). 1078 sites ont été répertoriés en Rhône-Alpes et 85 en Auvergne en 2016.
- **BASIAS** est un inventaire historique référençant les anciens sites industriels et les activités de service (<http://basias.brgm.fr/index.asp>). Ont été inventoriés 4939 sites pour l'Auvergne et 1933 sites en Rhône-Alpes (la réactualisation étant en cours pour ce territoire ~ 42 000 sites).

La Loi ALUR a chargé l'Etat de réaliser une **Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services CASIAS**-un SIG des sites de BASIAS.

A noter que le **portail Géorisques** (www.georisques.gouv.fr) recense l'information disponible sur les risques naturels (inondations, séisme, mouvement de terrain, argiles, avalanches...) et technologiques (usines à risques, nucléaire, sols pollués...). Sur ces derniers points, le portail donne la localisation des sites référencés dans BASOL et BASIAS ainsi que les installations classées dans un rayon de 200m autour de l'adresse indiquée. Il faut ensuite se reporter aux sites Internet de chacune de ces bases de données pour obtenir une information plus précise. CASIAS sera incorporée au portail Géorisques.

Qu'est-ce que les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ?

Créés par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et précisés par le décret du 26 octobre 2015¹, les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont définis par les articles L. 125-6, L. 125-7 et L. 556-2 du code de l'environnement. Ce classement induit des conséquences sur la vente, la location et la délivrance des autorisations d'urbanisme portant sur les terrains qu'il vise, comme nous le verrons ci-après.

Définition : Il s'agit des terrains où la connaissance de la pollution justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution.

Elaboration : Ces secteurs sont élaborés par les services de l'Etat sur la base des terrains dont l'état de pollution est connu. Ne sont pas concernés par les SIS : les sites faisant l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) et les ICPE. Ces sites sont en effet déjà identifiés et font d'ores et déjà l'objet d'une information en cas de vente ou de bail ainsi que de mesures de gestion pour leur remise en état. Les sites ICPE pourront cependant être inscrits dans les SIS, suite à leur cessation d'activité.

La liste des SIS est soumise pour avis au maire ou au président des EPCI compétents en matière d'urbanisme. **Une information est transmise aux propriétaires concernés.**

Les secteurs sont cartographiés et annexés au PLU, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

En cas de vente ou de location d'un terrain situé en SIS, le vendeur ou le bailleur devra informer l'acquéreur ou le locataire par écrit, du risque de pollution des sols et leur communiquer les informations rendues publiques par l'Etat. Cette information peut être faite, par exemple, dans l'acte de vente ou dans le contrat de bail.

Si cette obligation d'information n'a pas été réalisée par le vendeur ou le bailleur, et si une pollution est constatée et qu'elle rend le terrain impropre à sa destination telle que prévue dans le contrat, l'acquéreur ou le preneur peut rechercher la responsabilité contractuelle du vendeur ou du bailleur dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution. Dans ce cadre, il devra prouver l'incompatibilité du terrain avec l'usage prévu au contrat et pourra faire valoir son droit à :

- une résolution du contrat,
- une baisse du loyer,
- une restitution d'une partie du prix de vente,
- une réhabilitation du terrain aux frais du vendeur (à condition toutefois que le montant de la réhabilitation ne soit pas disproportionné par rapport au prix de vente).

En cas de projet de construction ou de lotissement sur un terrain situé en SIS, une étude des sols doit être menée pour établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en place afin d'assurer la compatibilité de l'usage avec la pollution résiduelle du terrain.

La délivrance d'un permis de construire ou d'aménagement portant sur un terrain situé en SIS est subordonnée à la fourniture, dans le dossier de demande, d'une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et la prise en compte de cette étude dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

Toutefois, cette attestation n'est nécessaire ni pour le dépôt d'un permis d'aménager couplé à une expropriation, le terrain devant être intégré dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ni pour le dépôt d'un permis de construire situé dans le périmètre d'un lotissement ayant d'ores et déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme comportant l'attestation précitée.

L'information détenue par la collectivité

Les communes et leur groupement ont un réel rôle à jouer en matière d'informations sur les risques et sur la situation des sites industriels présents sur leur territoire. La collectivité est réputée « sachante » en matière d'état des sites et de pollution c'est-à-dire qu'elle doit avoir connaissance de la situation sur son territoire. Elle doit également transmettre cette information aux porteurs de projet. Ces éléments d'information sont contenus dans les différentes bases de données évoquées précédemment.

Certaines collectivités ont élaboré des inventaires locaux plus fins que les bases de données nationales pour pouvoir disposer des informations les plus justes. Ces études sont réalisées par le BRGM en collaboration avec les acteurs locaux. En Auvergne Rhône-Alpes, plusieurs IHU ont été réalisés (Métropole de Lyon et le Rhône) ou sont en cours de production comme Saint-Etienne Métropole, la ville de Grenoble ou en Auvergne.

¹ Décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers

L'IHU repose sur une recherche exhaustive, à l'échelle cadastrale, des sites ayant connu une activité industrielle ou de services. Cette méthode permet d'identifier les sites de manière plus précise et ainsi de garantir le rôle de « sachant » de la collectivité, notamment dans son document d'urbanisme et au travers des autorisations d'urbanisme.

Ces informations sont également présentes dans le **Plan Local d'Urbanisme** qui recense :

- en annexes : les Servitudes d'Utilité Publique (ICPE, terrains pollués) et bientôt les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;
- dans les documents graphiques : les zones de protection (ZPR, ZPE, ...).

Concernant les **autorisations d'urbanisme**, le maire a la responsabilité de vérifier que le terrain d'assiette d'un projet se trouve dans un état compatible avec les constructions projetées.

Art. R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Une jurisprudence importante (CE, 9 mai 2001, Commune de Saint-Chéron, n°209991-210626) a rappelé la responsabilité du maire sur ce point. Dans cette affaire, le maire a délivré une autorisation d'urbanisme, après avis du préfet, alors qu'il connaissait l'état d'insalubrité du site. Le Conseil d'Etat a estimé que le maire avait commis une faute en délivrant l'autorisation d'urbanisme sans au moins l'assortir de prescriptions spéciales.

Selon l'article R. 410-15-1 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme doit indiquer si le terrain est situé :

- sur un ancien site industriel ou de services (bases BASIAS ou CASIAS)
- sur un SIS.

Tous ces éléments permettent de bien connaître l'état du site avant l'acquisition mais également de faciliter l'élaboration du projet. Toutefois, il sera souvent nécessaire de procéder à des études de sols bien plus complètes pour déterminer les travaux à effectuer pour rendre le site compatible avec l'usage futur projeté. Le Programme régional de requalification des friches industrielles (ID Fiches) a travaillé sur les éléments qui doivent permettre au maître d'ouvrage de faire réaliser un diagnostic correspondant à ses besoins. Un guide sera prochainement publié sur ce sujet.

II. L'ACQUISITION ET LA VENTE D'UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL POTENTIELLEMENT POLLUÉ

Quelles sont les obligations d'information du vendeur ?

(Art. L. 514-20 du code de l'environnement)

Lors d'une vente, le propriétaire d'un terrain sur lequel une ICPE soumise à autorisation (A) ou à enregistrement (E) a été exploitée, a l'obligation d'en informer l'acheteur par écrit, en particulier si ce vendeur est également l'ancien exploitant. « *A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.* »

Attention, cette obligation ne concerne pas les installations en cours d'activité à la date de la vente (Cass, 3e civ, 9 avril 2008, n°07-10.795).

De plus, « *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.* »

Attention, les ICPE soumises à déclaration (type D) astreignent les vendeurs à un devoir d'information moindre que les ICPE de type A ou E. La jurisprudence a en effet précisé que cette obligation n'était pas applicable aux ICPE soumises au régime déclaratif (CA Paris, 30/09/2010, req. N°08/16169). Dans la pratique, les notaires procèdent le plus souvent à l'information du futur acquéreur de manière à éviter des sources de contentieux.

Cette obligation d'information à la charge du vendeur concerne également les terrains situés en SIS, comme vu précédemment, ainsi que les biens faisant l'objet d'une acquisition par préemption. En effet, dans ce derniers cas, la DIA doit comporter les éléments d'information dus au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement (réf. à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme). Ces informations sont essentielles pour la sécurité de la vente.

Evaluer le risque pour maîtriser l'acquisition et le projet

Quelle est la réalité de la pollution ?

Avant de procéder à l'acquisition et à la définition du projet, il est nécessaire de se demander au préalable quelle est la teneur de la pollution. Cela permettra de mieux maîtriser les risques sanitaires, opérationnels et financiers de l'opération à venir.

La réalisation de diagnostics et notamment de sondages, en plus de la recherche d'éléments historiques, va permettre d'approfondir la connaissance du site et ainsi de circonscrire le risque.

Attention à la localisation (y compris en profondeur) des sondages par rapport à la pollution : le vendeur peut avoir intérêt à ne les réaliser que là où il sait qu'il n'y en a pas. Pour rappel, on ne trouve que ce que l'on cherche. Ainsi, ne pourront être trouvés que les polluants recherchés.

Le cas de la préemption : la visite du site

Apportée par la Loi ALUR de mars 2014 et précisée par le décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, la possibilité de demander une visite du site par le titulaire du droit de préemption offre une avancée importante en matière de préemption des anciens sites industriels. Cette procédure est détaillée dans les articles L. 213-2 et D. 231-13-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La demande de visite du site doit être faite par écrit par le titulaire du droit de préemption au propriétaire ou à son mandataire ainsi qu'au notaire. L'acceptation ou le refus doit avoir lieu dans un délai de 8 jours à réception de la demande. A noter qu'en absence de réponse du titulaire du droit de préemption dans un délai de huit jours, un refus tacite est né. La visite doit avoir lieu dans les quinze jours suivants la réception de l'acceptation de la visite. Les occupants de l'immeuble doivent avoir été informés de la visite. La visite se fait en présence du propriétaire ou de son mandataire et du titulaire du droit de préemption ou de son représentant. Le délai de deux mois laissé au titulaire pour se prononcer sur sa décision de préemption est suspendu et ne reprend qu'à compter de la visite du bien ou du refus exprès ou tacite du propriétaire.

La consistance même du droit de visite n'est pas précisée par les textes. Il s'agit apparemment d'une simple visite du site. Il est toutefois envisageable que le propriétaire du bien autorise le titulaire du droit de préemption à effectuer des sondages sur son terrain.

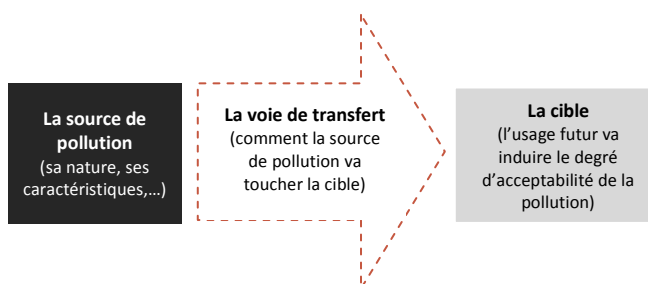
Attention, une jurisprudence récente (Cass.3e civ, 15 sept 2016, n° 15-21.916, n°936 FS-P+B) est cependant venue préciser que ces dispositions issues de la Loi ALUR ne sont pas applicables aux DIA antérieures à la Loi, le devoir d'information n'existant pas encore.

Adapter le projet au risque

L'ensemble des connaissances collectées sur le site à acquérir va permettre d'élaborer le futur projet qui prendra place sur celui-ci, que ce dernier consiste en une réhabilitation ou en un renouvellement complet avec un changement d'usage.

Qu'est-ce que la remise en état ?

Pour rappel, le niveau de remise en état d'un site varie en fonction de l'usage futur de celui-ci.



Il faut limiter l'impact de la pollution (source) sur le public (cible). Les solutions peuvent consister en :

- la suppression de la source de pollution avec des techniques sur site ou hors site... (excavation, venting,...);
- l'interruption de la voie de transfert entre le polluant et la cible (par exemple par la mise en place d'une dalle étanche en présence de métaux lourds dans le sol ou par des techniques de construction adaptées);
- la protection de la cible en l'empêchant, par exemple, d'accéder à un site dangereux pour elle (par ex par la mise en place de Servitudes d'Utilité Publique - SUP) ou en limitant les usages sensibles comme les crèches, les écoles et, dans certains cas, les habitations.

On ne parlera pas de dépollution mais bien de remise en état, l'enjeu étant de juger de l'acceptabilité d'un risque au regard d'un usage.

Qui est le responsable de la remise en état ? Pour quel usage ?

Le responsable de la remise en état va varier en fonction du statut du site.

Pour les sites ayant accueilli des ICPE,

le responsable administratif de la remise en état est

- **le dernier exploitant**
- **ou le tiers demandeur**, c'est-à-dire le maître d'ouvrage responsable du changement d'usage qui se substitue au dernier exploitant.

Le tiers demandeur devra s'assurer de la compatibilité du niveau de pollution avec le nouvel usage en réalisant la remise en état du site à la place du dernier exploitant. La demande vient du tiers demandeur auprès du préfet avec l'accord du dernier exploitant. Il doit avoir la maîtrise foncière du site. Des garanties financières avec consignations des sommes sont notamment demandées à ce tiers demandeur. Il devra fournir une étude de sol et un certificat délivré par un bureau d'études certifié. Il devra informer le préfet et le propriétaire des éventuelles pollutions résiduelles subsistant sur le site. Le préfet pourra alors décider d'intégrer le site en SIS. A tout moment après la remise en état, en cas de découverte de pollution, le préfet peut imposer des prescriptions complémentaires au tiers demandeur dans un délai de 30 ans. A noter, le développement de sociétés spécialisées sur ces actions (Brownfields).

Ce système permet de gérer la remise en état et le changement d'usage dans un cadre unique, au lieu d'avoir deux interventions, dans un cadre administratif qui sécurise les actions (PV de récolement).

- **ou, à titre subsidiaire, le propriétaire du terrain** s'il est prouvé qu'il a été négligent ou qu'il n'est pas étranger à la pollution.

À noter que dans le cas des anciens sites ICPE, la date de la cessation d'activité est importante pour déterminer le niveau de remise en état fixé :

- Pour les sites ayant cessé leur activité **avant le 1^{er} octobre 2005**, la remise en état devra se faire pour « un usage comparable à celui de la dernière exploitation », quel que soit le type d'ICPE concerné.
- Pour les sites ayant cessé leur activité **après le 1^{er} octobre 2005 et uniquement pour les ICPE de type A ou E sans niveau de réhabilitation fixée par arrêté préfectoral**, le niveau de remise en état doit faire l'objet d'un dialogue entre le dernier exploitant, le propriétaire, le maire et le préfet.
En général, l'exploitant proposera un niveau de réhabilitation de niveau industriel sauf s'il est également propriétaire car il préférera valoriser son

bien. A défaut d'accord, l'usage fixé pour la réhabilitation sera comparable à la dernière période d'activité, c'est-à-dire un usage industriel.

Le maire peut faire valoir que l'usage proposé par l'exploitant est manifestement incompatible avec l'usage futur de la zone prévu dans les documents d'urbanisme en vigueur. Le préfet peut alors arbitrer en fonction des documents d'urbanisme en vigueur au moment de la cessation d'activité.

- **Pour les ICPE de type D**, l'exploitant devra remettre en état en vue d'un simple usage industriel car il s'agit d'entreprises moins polluantes.

À noter que la réalisation de la remise en état est encadrée par une démarche d'Interprétation de l'Etat des Milieux (IEM) lorsque l'usage ne sera plus amené à évoluer par un plan de gestion dans le cas d'un changement d'usage. Ces procédures permettent d'apprécier la compatibilité entre l'usage et la pollution présente sur le site. Le niveau de réhabilitation pourra être un élément important de la négociation lors de l'acquisition du site (voir fiche Transformer les sites et sols pollués).

Pour les sites n'ayant pas accueilli d'ICPE,

le responsable est :

- **le producteur des déchets** étant à l'origine de la pollution et des nuisances occasionnées
- **ou le détenteur de déchets** dont la faute a contribué à la pollution.

Seul le droit des déchets s'applique. Celui-ci n'impose pas une obligation de remise en état mais plutôt une obligation de gestion des déchets, comme précisé par l'article L.541-2 du code de l'environnement :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ses déchets jusqu'à la fin de leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. »

Pour les sites orphelins ou à responsable défaillant

Un site orphelin ou à responsable défaillant est un site dont le responsable n'est plus connu ou est insolvable. Le préfet peut décider de l'intervention de l'ADEME pour l'exécution d'opérations de mise en sécurité et/ou de surveillance et/ou de maintenance et/ou d'études et de travaux de dépollution. Cela peut par exemple consister en l'enlèvement et le traitement des déchets, l'évaluation des impacts et des risques, des travaux de dépollution, l'exécution de mission incombant aux maîtres d'ouvrage (consultation et choix des prestataires, réception des chantiers, ...). Il faut noter que l'ADEME ne réalisera la réhabilitation des sols qu'en présence d'un risque avéré.

Acquérir un site à responsable défaillant fera de l'acquéreur le responsable de la remise en état à partir du moment où il a acheté le terrain tout en ayant connaissance des pollutions présentes. L'action du tiers demandeur est également possible dans le cas des sites orphelins

Quelle que soit la situation du site, ...

... s'il subsiste des pollutions après cette remise en état, des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pourront être mises en place. Si nécessaire, une réhabilitation complémentaire pourra être engagée par le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage.

Les SUP sont prises par arrêté préfectoral et sont attachées aux biens. Elles figurent en annexe du PLU et sont publiées au Bureau des Hypothèques. Les propriétaires voisins qui subissent un préjudice du fait de la servitude peuvent demander à être indemnisés.

Une SUP va venir contraindre l'utilisation du bien et donc faire baisser la valeur du bien à la vente. Il peut donc être intéressant, quand cela est possible, de faire lever la servitude ou en tout cas certains de ses articles. Cette demande de levée peut être formulée par l'exploitant ou par le propriétaire.

Il est à noter qu'un propriétaire peut demander une indemnité à son locataire exploitant du fait de la présence d'une SUP et de pollutions résiduelles nécessitant un traitement a posteriori et donc des surcoûts.

Faut-il inclure des clauses dans le contrat de vente ?

Cette question apparaît rapidement lors de la signature d'un contrat de vente (promesse ou compromis de vente) afin de sécuriser la vente mais également pour déterminer le partage des responsabilités, notamment quant à la prise en charge d'une pollution. En effet, les clauses de garantie de passif environnemental vont permettre de transférer, au cas par cas, tout ou partie du passif à l'acquéreur. Même si le contexte réduit l'asymétrie de l'information, les clauses environnementales restent nécessaires.

Clause de garantie de passif : Clause insérée dans un contrat de vente consistant à protéger l'acquéreur en cas de découverte de désordres non révélés par le vendeur et trouvant leurs origines dans une cause antérieure à la vente (pollution par exemple).

Il n'y a pas de clauses types, elles sont le fruit d'une négociation entre le vendeur et l'acquéreur quant à la durée de la garantie, son plafond, sa consistance ou encore le montant des indemnités. Il pourra s'agir, par exemple, d'une clause dans laquelle le vendeur accepte de prendre à sa charge ou de partager les conséquences directes ou indirectes liées à la découverte inopinée d'une pollution. Les clauses de garantie ou d'exclusion de garantie déterminent qui aura la charge financière des frais de réhabilitation en cas de découverte d'une pollution postérieurement à la vente.

Il est également possible d'inscrire dans la promesse de vente une condition suspensive au profit de l'acquéreur afin de subordonner la réalisation de la vente à la réalisation d'investigations supplémentaires qui permettront de

garantir l'absence de pollution rendant le terrain impropre à sa destination.

Une précaution est toutefois à prendre concernant la durée de la clause : elle doit être limitée dans le temps sous peine de nullité. Il faut également veiller à l'évolution du contexte économique en fixant la durée de la clause. En effet, dans 2 ou 3 ans, le vendeur ne sera peut-être plus solvable ou n'existera peut-être plus.

Par ailleurs, même quand les clauses sont bien rédigées, les risques de contentieux existent car les implications financières sont importantes. Afin d'avoir une idée précise de la pollution, il est donc préférable de réaliser une contre-expertise du rapport d'étude environnementale pour en tenir compte dans le prix d'achat ou prévoir une clause répartissant à 50/50 la prise en charge de la pollution. A noter qu'il ne faut jamais prendre l'engagement du « zéro pollution », cette dernière ne pouvant être garantie de manière certaine.

Pour les acquisitions réalisées par les EPF ou EPFL, il faudra veiller, lors de la revente ou de la rétrocession, à retracer l'historique des acquéreurs et à reprendre les garanties données par le vendeur. Il ne faudra pas donner plus de garanties que celles données lors de l'acquisition. Si le nouvel acquéreur découvre des pollutions et que cela lui cause des dommages (arrêt de chantier, travaux, ...) et qu'il se retourne contre le vendeur, il faudra en effet reprendre les garanties figurant d'ores et déjà dans le premier acte de cession.

Une discussion entre le vendeur initial, l'EPF et l'acquéreur pourra être organisée pour déterminer et négocier les responsabilités et le partage des frais et des dommages. Ce type de contentieux peut toutefois durer des années.

À quel prix acquérir le bien ?

Le prix d'acquisition de ces biens atypiques ayant fait l'objet d'une activité industrielle est souvent sujet à controverse. L'estimation de ces biens reste en effet assez complexe car beaucoup de paramètres, dont certains sont difficilement maîtrisables, entrent en ligne de compte. En effet, la singularité des sites se ressemble ce qui rend difficile l'utilisation de la méthode par comparaison. Le manque de connaissance sur l'état réel du site, notamment au niveau de la pollution, peut rendre incertaine l'utilisation de la méthode du compte à rebours (où on estime le prix du foncier après déduction des coûts de production du projet qui prendra place sur le terrain).

Le facteur psychologique va également nettement influencer le prix de cession d'un bien potentiellement pollué. En effet, dans certains cas, la vente du site pourra être plus longue avec des acheteurs difficiles à trouver. Il entraînera une dévaluation du bien pour concrétiser la vente.

Lorsque le bien présente des contraintes trop importantes pour un éventuel acquéreur (présence ou suspicion de pollutions, démolitions importantes, marchés peu porteurs...), son estimation sera parfois nulle voire même négative. Ce cas de figure arrive très fréquemment notamment dans les cas des sites orphelins. Ils induisent un véritable investissement de la part de l'acquéreur qui devra prendre à sa charge les frais de remise en état du site pour pouvoir mettre en œuvre son projet.

Collection Focus du CERF Auvergne-Rhône-Alpes

Décembre 2016

Contributeurs et relecture juridique :

Maître Patricia SAVIN, Cabinet DS Avocats

Maître Aldo SEVINO, Cabinet ASEA

Auteur :

Lise MAITRALLET, CERF Auvergne-Rhône-Alpes