La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

L'EUROPE S'ENGAGE en AUVERGNE – RhôneAlpes avec le FEDER

# Aménager le foncier à passif environnemental

## Journée technique – 10 novembre 2016

COTITA CENTRE EST · Cerema · AXELERA catalyseur de croissance durable · CERF RHÔNE-ALPES CENTRE D'ÉCHANGES ET DE RESSOURCES FONCIÈRES · envirhonalp · INDURA

Carine LE ROY GLEIZES – Cabinet Foley Hoag

Thierry BLONDEL – UCIE (Union des Consultants et Ingénieurs en Environnement)

# APPROCHES JURIDIQUE ET CONTRACTUELLE

# FRICHES INDUSTRIELLES EN MILIEU URBAIN :
## Aménager le foncier à passif environnemental

## Approches juridique et contractuelle

INDURA

VILLEURBANNE - 10 novembre 2016

Carine LE ROY GLEIZES
Avocat Associée – FOLEY HOAG

Thierry BLONDEL
Expert judiciaire

FOLEY HOAG AARPI

## L’importance de l’information sur les enjeux environnementaux connus et potentiels lors de la conclusion de contrats portant sur des « terrains à passifs »

- Des obligations légales pesant sur le vendeur / le bailleur
- Une obligation accrue de vigilance pesant sur l’acquéreur / le preneur
  - Potentielle responsabilité subsidiaire du « propriétaire négligent »

## L’importance d’une répartition claire des responsabilités entre les parties

- Porter une attention particulière à la mise en œuvre de l’obligation administrative de remise en état
- Quel est l’usage envisagé par l’acquéreur ?
  *Réhabilitation pour un usage industriel réalisée dans le cadre de la cessation d’activité ≠ réhabilitation pour un changement d’usage*
- Sur quel référentiel s’appuie t-on ?
- Quid des inconnues ?
- Qu’en est-il de la gestion des terres excavées ?

- Inclure des restrictions d'usage dans l'acte de vente et/ou dans d'autres instruments juridiques (arrêtés de SUP)

  Intérêt :
  - Permet une sécurisation de la situation des deux parties pour les changements d'usage ultérieurs
  - Inscription à la conservation des hypothèques

- Les modalités spécifiques dans l'hypothèse du recours au mécanisme de tiers-demandeur (article L. 512-21 C. env.)

  - Nécessité de conclure une convention spécifique, à articuler avec la cession du terrain

# Cas concret

- Site industriel - ICPE en zone urbaine :
  - *Cessation activité – Diagnostics pollution (sol-nappe) réalisés par un bureau d'études ; quelques points concentrés de pollution détectés : PG*
  - *Début des opérations de **remise en état** des sols du site, par le **dernier exploitant**, pour **usage équivalent**, vidange-neutralisation des cuves enterrées et purge des points concentrés de pollution*
  - *Contrôle-vérification dossier cessation activité par la DREAL*
- Contentieux entre le dernier exploitant et le propriétaire :
  - ***Changement d'usage** voulu par le **propriétaire** : diagnostics de pollution complémentaires par un autre bureau d'études, avec analyses pack ISDI sur les sols afin de prévoir la **gestion des terres qui seront excavées** (TEX) selon aménagement prévu avec sous-sols*
  - *Coûts de remise en état plus importants, car changement d'usage et gestion des terres excavées à prévoir (critères déchets) : **pas d'accord ?***

# Cas concret (suite)

- Dossier contentieux – Expertise judiciaire :
  - Mission confiée par le Tribunal :
    - *décrire l'ensemble des pollutions de toute nature affectant le site et préciser leur origine*
    - *décrire et chiffrer le coût des travaux nécessaires à la remise en état du site*
    - *donner tous les éléments utiles d'appréciation sur les responsabilités encourues et les préjudices subis.*
  - Problèmes rencontrés :
    - *bâtiments du site industriel encore en place : démolition préalable à tout diagnostic pollution pour « vision globale » et réalisation de diagnostics complémentaires autant que nécessaires …*
    - *distinguer les coûts des travaux de dépollution liés aux activités passées du site industriel, pour un usage équivalent* versus *ceux induits par le changement d'usage prévu, ainsi que par la gestion des TEX « hors site », relevant de critères déchets …*
    - *Dernier exploitant : coûts dépollution pour usage équivalent*
    - *Propriétaire : surcoûts liés à changement d'usage et gestion TEX*

## ICPE en zone urbaine

Remise en état - usage identique

***Quid*** si changement d'usage ?

## Découverte de cuves enterrées :

Vidangées - neutralisées ?

Pollution des terrains encaissants ?

## Toit nappe en fond de fouille :

Eaux souterraines impactées ?

Usage de la nappe ?

## Gestion des terres excavées :

Possible sur site ou hors site ?

Critères déchets ≠≠ gestion sur site

***Merci pour votre attention…***

**Carine Le Roy-Gleizes**
Avocat au Barreau de Paris
Foley Hoag
01 70 36 61 30
cleroygleizes@foleyhoag.com

**Thierry Blondel**
Expert indépendant
06 59 42 32 20
tblondel5@gmail.com

# MERCI DE VOTRE ATTENTION