



Mutations immobilières et sols pollués

Jean-Marc SECRETIN, avocat

L'existence, voire même la simple perspective d'une pollution d'un sol, constituera bien souvent un frein à la cession et à la valorisation de l'immeuble concerné. Pourtant, tant le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion du sol que le droit commun de la vente offrent certains mécanismes qui, a priori ou a posteriori selon les cas, peuvent permettre de sécuriser un minimum de telles opérations immobilières.

A. Cessions d'immeubles et décret « sols »

Plusieurs dispositions du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols emportent des conséquences parfois importantes sur les mutations immobilières.

1. Pour tout acte relatif à un immeuble et visé à l'article 85 du CWATUPE, le notaire doit y mentionner les données relatives aux biens qui sont inscrites dans la banque de données de l'état des sols. Cette obligation est déjà en vigueur, mais elle reste toutefois inapplicable puisque cette banque de données n'est pas encore effective.

2. Plus fondamental, l'article 21 du décret « sols » déclenche d'office le mécanisme des obligations d'investigation et d'assainissement prévu par le décret, en cas de cession d'un terrain à risque, c'est-à-dire sur lequel est ou a été implantée une installation ou une activité susceptible de polluer le sol et figurant dans la liste établie en annexe 3 du décret.

Toute cession immobilière ne déclenche donc pas automatiquement le mécanisme des obligations du décret. Ce n'est le cas que pour les cessions de terrains réputés à risque. Sont en outre exclues certaines cessions tout à fait spécifiques, dont notamment les actes à caractère familial que le Gouvernement pourrait énumérer dans un arrêté qui, à ce jour, reste toutefois inexistant.

3. Selon le même article 21 du décret, les cessions de terrains à risque seront en outre irréfragablement réputées conclues sous une triple condition suspensive :

- a) condition suspensive d'une étude d'orientation par un bureau agréé pour déterminer la présence d'une éventuelle pollution;
- b) si une pollution est découverte, condition suspensive de la réalisation d'une étude de caractérisation;

- c) si un assainissement est requis à l'issue de l'étude de caractérisation, condition suspensive que le coût de l'assainissement, cumulé aux mesures de sécurité et de suivi, n'excède pas un certain plafond à convenir ou à déterminer selon une méthode de calcul fixée par le décret.

Les conditions suspensives sont successives, en ce sens que la vente est parfaite si l'étude d'orientation n'indique aucune pollution ou si aucun assainissement n'est requis à l'issue de l'étude de caractérisation.

Le décret prévoit que cette triple condition suspensive aura une durée de validité de deux ans à partir de la formation du contrat ou, à tout le moins, de la date de la signature du premier *instrumentum*.

Si les conditions suspensives n'ont pu être réalisées à l'échéance du délai, la convention de cession ne sera pas nulle de plein droit. Elle sera par contre annulable à la demande soit du cessionnaire, soit du Gouvernement.

B. Sols pollués et droit commun de la vente d'immeubles

1. Le dol

Selon l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

La dissimulation, par un vendeur, d'une pollution du sol significative et dont il aurait connaissance, devrait pouvoir être admise comme une manœuvre dolosive au sens de l'article 1116 du Code civil.

Toutefois, il ne suffira évidemment pas à l'acquéreur d'établir l'existence d'une pollution pour pouvoir légitimement crier au vice de son consentement. Il lui faudra notamment prouver que l'information a été volontairement dissimulée par son vendeur, et donc que ce dernier avait une réelle connaissance de la situation. Il devra également démontrer qu'il aurait renoncé à la vente si ces informations lui avaient été données en temps utile.

Fondamentalement, l'existence d'un dol s'apprécie comme un manquement caractérisé au devoir général d'information qui incombe à tout vendeur d'un bien immobilier. Or, l'étendue de ce devoir peut être relativisée de deux manières :

- il faut faire la distinction entre la véritable connaissance d'une pollution telle qu'elle résulterait par exemple d'études déjà réalisées, et la simple suspicion d'une pollution en considération de l'historique des activités poursuivies sur le terrain vendu;
- la qualité des parties doit également être considérée, notamment lorsque le vendeur n'est pas le pollueur ou lorsque l'acquéreur est lui-même un professionnel de l'exploitation polluante ou de l'immobilier.

2. La non-conformité de la chose livrée

Il peut y avoir non-conformité de la chose livrée à l'égard d'un terrain dont la contamination du sol est telle qu'elle ne permet pas, dans des conditions normales, l'usage auquel l'acquéreur comptait

l'affecter et qui résulte expressément de l'acte, de manière telle que ses intentions faisaient partie du champ contractuel.

Toutefois, l'appréciation de la non-conformité éventuelle d'un terrain pollué doit être pondérée par divers éléments à prendre en considération.

S'il résulte des caractéristiques du bien définies dans l'acte, par exemple que le vendeur ignore l'état du sol et qu'il ne peut donc donner aucune garantie à l'acquéreur, force sera de constater que ce dernier aura librement pris un risque s'il a choisi malgré tout de réaliser l'opération, alors que la présence d'une éventuelle pollution pouvait être incompatible avec l'affectation qu'il souhaitait donner au terrain, quand bien même celle-ci aurait-elle été spécifiée dans l'acte.

Par ailleurs, il faudra également apprécier au cas par cas la mesure dans laquelle la non-conformité fait réellement obstacle aux intentions de l'acquéreur. Ce n'est pas forcément évident dans la mesure où, par définition, une pollution du sol n'est jamais incurable.

3. *Le vice de la chose vendue*

La découverte de la pollution d'un terrain peut également être retenue comme un vice caché, susceptible de fonder l'annulation de la vente sur base de l'article 1641 du Code civil.

Il faut donc que la pollution, par son existence même et par sa gravité, empêche l'usage convenu par les parties pour le bien.

Or, bien rares semblent être les décisions ayant admis qu'une pollution découverte après vente puisse constituer un vice caché fondant l'annulation du transfert de propriété. D'une part, la notion même de pollution n'est pas forcément aisée à objectiver et ce n'est d'ailleurs pas la pollution en tant que telle qui peut poser problème, mais plutôt les contraintes qui en résultent. D'autre part, l'état de pollution du sol n'est jamais définitif et en toute hypothèse, la pollution doit pré-exister puisque le vice doit être par définition antérieur à la vente.

Enfin, à supposer même que l'existence d'un vice caché rédhibitoire puisse être admise, il est extrêmement fréquent que l'acquéreur s'en protège en insérant dans l'acte une clause de limitation ou d'exonération de sa responsabilité, dont la validité est admise par la jurisprudence.