

## PROPOSITION

## VENTE D'IMMEUBLE ET INSTALLATIONS CLASSÉES - POUR UNE PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DU VENDEUR

On estime aujourd'hui à 300 000 le nombre de friches industrielles en France, allant de l'usine désaffectée au garage automobile abandonné.

Le territoire national est désormais contraint par l'objectif « zéro artificialisation nette » et le marché du logement connaît de fortes tensions.

Ces friches industrielles, souvent situées à proximité des agglomérations, représentent une réserve foncière d'importance.

L'article L 514-20 du Code de l'environnement prévoit que lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il doit également l'informer, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de cette exploitation.

Cette obligation d'information pose le problème de la responsabilité du vendeur non exploitant ou non professionnel qui, de bonne foi, ignore le passé industriel de l'immeuble ou l'existence de cette installation.

Est-ce à lui de porter le risque financier de la remise en état, alors même qu'il ne dispose probablement pas des moyens financiers pour y faire face ? Et ce, alors même que la loi fait reposer cette charge sur l'exploitant du site industriel.

L'ampleur potentielle des risques tant juridiques que financiers pour le vendeur nous pousse en conséquence à nous interroger sur une amélioration de ce dispositif.

### LE 118<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**ADOPTÉE À 96,7 %**

De distinguer, dans le cadre des obligations d'information dont tout vendeur est débiteur au titre de l'article L 514-20 alinéa 1 du Code de l'environnement :

- D'une part, le vendeur exploitant ou le vendeur professionnel, lesquels doivent rester soumis à une obligation de résultat,
- D'autre part, le vendeur ni exploitant ni professionnel, qui ne devrait être soumis qu'à une obligation de moyens, tout au moins en ce qui concerne la période précédant sa détention.

#### Ancienne rédaction :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

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.

**LE 118<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE (suite) :**

*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. »*

**Nouvelle rédaction:**

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. **Lorsque le vendeur n'est pas un professionnel au sens de l'article 1582-1 du code civil, cette obligation d'information ne porte que sur les installations dont il a connaissance et celles qui sont recensées dans les bases de données publiques accessibles au jour de la vente.***

*(...). »*