



LE POINT SUR... L'OBLIGATION D'INFORMATION DU VENDEUR LORSQU'UNE INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) A ÉTÉ EXPLOITÉE SUR UN TERRAIN

“ La notion d'installation classée regroupe les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (C. env., art. L. 511-1).

Les installations classées sont régies par les dispositions des articles L. 511-1 et suivants et R. 511-9 et suivants du Code de l'Environnement.

Il existe **trois catégories d'installations classées**, qui sont soumises, en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que présente leur exploitation, soit à une autorisation, soit à une déclaration, soit à enregistrement.

1. Les modalités et le champ d'application de l'obligation d'information

En cas de vente d'un terrain sur lequel une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée, le vendeur est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il doit également l'informer, pour autant qu'il les connaisse, des dangers et inconvénients importants qui résultent de l'exploitation (C. env., art. L. 514-20, al. 1er).

Dans l'hypothèse où 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 (C. env., art. L. 514-20, al. 2).

” La jurisprudence applique cette exigence avec rigueur, puisque cette obligation d'information doit s'accomplir au moyen d'un écrit du vendeur, même si l'acquéreur a été informé par un autre moyen, qu'une installation classée a été exploitée sur le terrain (Cass. 3e civ., 12 janvier 2005, no 03-18.055). **Notons, à ce titre, qu'il s'agit d'une obligation de résultat pour le vendeur, qui n'admet pas l'exception de légitime ignorance.**

Il convient par ailleurs de relever que, selon une lecture stricte de [l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement](#), **l'obligation d'information ne concerne que les installations soumises à autorisation ou à enregistrement.**

En outre, sont exclues par une interprétation a contrario de [l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement](#) :

- la vente d'immeubles ayant abrité des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- la cession d'un fonds de commerce ;
- la vente d'actions de la société exploitant ou ayant exploité l'activité classée ;
- les mutations à titre gratuit telles les donations.

La Cour de Cassation enrichit régulièrement sa jurisprudence concernant le champ d'application de cette obligation d'information. Celle-ci a, par exemple, jugé que l'obligation d'information ne s'applique pas à la vente d'un terrain sur lequel l'exploitation est en cours ([Cass. 3e civ. 9 avril 2008 n° 07-10.795](#)), ni à la vente d'un bien situé à proximité de l'installation classée ([Cass. 3e civ., 22 novembre 2018, n° 17-26.209](#)).

Pour conclure

Il est important de noter qu'à ce jour, **la donnée environnementale et le risque de pollution des sols pèsent de plus en plus fortement** sur la problématique contractuelle. Elle oblige donc à créer un champ de transparence dans lequel la fiabilité et le caractère complet de l'information fournie conditionnent l'efficacité du contrat.

2. Les sanctions en cas de manquement à l'obligation

L'alinéa 3 de [l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement](#) (modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014) prévoit qu'à défaut d'accomplissement de l'information requise du vendeur, 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.

Il doit en être de même lorsque l'information donnée par le vendeur s'avère inexacte, bien que le vendeur ne soit pas de mauvaise foi et même si une clause de non-garantie des vices a été stipulée dans l'acte de vente (CA Montpellier, 8 août 2007, no 06-4534).



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !