CHEUVREUX

Mars 2025

L'OBLIGATION D'INFORMATION ENVIRONNEMENTALE

I. Obligations d'information de droit commun

- Obligation d'information générale
- Vices du consentement
- Obligation de délivrance conforme (Art. 1603 du Code civil)
- Garantie des vices cachés (Art. 1641 du Code civil)

I.1 - Obligations d'information générale

> **Art. 1112-1 du Code civil** : **l'obligation précontractuelle d'information**
> Il s'agit de l'obligation de délivrance de « L'information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre… »
> **Art. 1104 du Code civil** : **la bonne foi**. « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. »
> **Art. 1602 du Code civil** : **l'expression claire de l'engagement** « Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. »

Cette obligation consiste en :

- La transmission des **informations déterminantes pour le consentement** du cocontractant,
- La transmission des **informations pertinentes** : celles-ci doivent avoir **un rapport avec l'objet ou la cause** des obligations nées du contrat ou encore la **qualité des cocontractants**,
- L'information communiquée doit permettre au cocontractant de **s'engager en toute connaissance de cause** et de mesurer la portée de son engagement : **consentement libre et éclairé**.

Sanction : **nullité du contrat**

I.2 - Les vices du consentement

Art. 1130 à 1144 du Code civil

Trois types de **vices du consentement** :

- l'**erreur,**
- le **dol**
- et la **violence,**

L'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Exemple :

Par un arrêt du 7 novembre 2007, la troisième chambre civile de la Cour de cassation (Cass. 3ème civ. 7 novembre 2027, n° 06-18.617) démontre de nouveau l'importance de l'information environnementale en droit des contrats.

En l'espèce, des époux ayant acquis un appartement en l'état de futur achèvement avaient découvert, après la conclusion du contrat, la présence à proximité de leur logement d'une installation classée soumise à autorisation. Ils ont exercé une action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol contre le vendeur et le notaire. Les juges du fond ont refusé de retenir un dol après avoir constaté que certains faits démontraient la connaissance que les acheteurs avaient de l'existence et de la nature de l'activité de l'entreprise industrielle proche. S'appuyant sur une lettre dans laquelle les acheteurs faisaient part de leurs inquiétudes quant aux odeurs que pourrait émettre l'activité, la Cour d'appel d'Aix en Provence (CA Aix-en-Provence, 11 mai 2006) affirme que le vendeur savait que l'acheteur avait bien connaissance de la proximité de l'usine. Ce qui fait dire à cette même Cour qu' « aucun manquement à la loyauté du vendeur n'est donc caractérisé ». Mais la Cour de cassation casse l'arrêt en visant les articles 1109 et 1116 du Code civil, c'est-à-dire les vices du consentement et, parmi eux, le dol. Selon elle « en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société Erica n'avait pas fait preuve de réticence dolosive en dissimulant volontairement aux époux Y... que l'usine située à proximité du bien vendu était une installation classée soumise à autorisation comme présentant des dangers et des inconvénients, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ». Cet arrêt suscite ainsi des remarques techniques et théoriques.

I.3 - Obligation de délivrance conforme

Art. 1603 du Code civil : « Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend ».

Le **vendeur** doit livrer une chose **conforme** aux **prescriptions contractuelles**

- Recours possible même si le défaut de conformité ne rend pas la chose impropre à sa destination
- La prescription de l'action est trentenaire en cas de demande de nullité
- Une réparation peut être demandée dans les 5 ans

Sanction : **nullité ou réparation**

Exemple :

Cass. 3ème civ. 20 septembre 2021, n° 20-15.354, n° 20-16.156

Les faits
La société TOTAL Mayotte a échangé un terrain avec la société NEL en 2010. Elle exploitait une station-service sur ce terrain. Préalablement à l'échange, elle a donc procédé à la déclaration de cessation d'activité, fait établir un diagnostic et des travaux de réhabilitation, un rapport de synthèse de dépollution et ces travaux ont été déclaré conformes par la DRIRE.
Les éléments ont été communiqués à la société NEL qui s'est déclarée suffisamment informée et à renoncé à tous recours contre le vendeur ayant pour cause l'état du sol ou du sous-sol et a garanti TOTAL contre les réclamations de tous tiers à ce sujet...
La société NEL a revendu le terrain à la société KAWENI pour y édifier des parking, commerces et bureaux. La clause pollution de Total n'a pas été reprise dans l'acte. En 2013, a l'occasion de travaux d'aménagement et de terrassement une pollution aux hydrocarbures a été découverte.

La Préfecture a fait injonction à Total de dépolluer le site compte tenu du chantier en cours et du risque de contamination des eaux et de dispersion de la pollution. Le chantier de construction a donc été interrompu pensant plusieurs mois.

Contentieux
Le sous-acquéreur assigne donc la société TOTAL et la société NEL en indemnisation de son préjudice pour :
- non-respect des dispositions relatives à la cessation d'activité (obligation pour l'exploitant de placer le site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 *et qu'il permette un usage futur comparable à la dernière période d'activité de l'installation – obligation d'évacuer ou éliminer les produits dangereux, gérer les déchets présents sur le site)*
- manquement à l'obligation de délivrance conforme
- garantie des vices cachés

Décision
- la société TOTAL a manqué à son obligation de délivrance puisque les éléments transmis laissaient supposer que le site avait fait l'objet d'une dépollution complète. L'acquéreur n'avait pas clairement accepté un risque connu de pollution résiduelle.
- concernant la société NEL la Cour considère que l'inconstructibilité du terrain due à la découverte d'une pollution résiduelle constituait un vice caché dans la mesure où la clause pollution n'avait pas été reprise dans la vente.

I.4 - La garantie des vices cachés

Art. 1641 du Code civil :
« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

Vice caché : Défaut de la chose vendue qui ne se révèle pas au premier examen mais qui la rend impropre à l'usage auquel l'acheteur la destinait ou qui en diminue fortement l'usage.

La pollution d'un terrain peut être considérée comme un vice caché
Cass. 3ème civ. 19 décembre 2001, n° 00-12.022
CA Paris 19 novembre 2009, n° 07/22056

La **connaissance avérée ou supposée du vice** par les parties contractantes peut tempérer la caractérisation d'un vice caché :
- Achat d'une friche industrielle : Cass. 3ème civ. 10 septembre 2028, n° 07-17.086
- Cas des professionnels de l'immobilier

Sanction : résolution de la vente ou dommages et intérêts

CHEUVREUX

II. Les obligations d'information spécifiques au droit de l'environnement

Les obligations d'information au titre :

- des **risques naturels, miniers, technologiques, de sismicité ou de potentiel radon** (Art. L.125-5 du Code de l'environnement);
- des **anciennes ICPE** soumises à autorisation (A) ou à enregistrement(E) (Art. L. 514-20 du Code de l'environnement);
- du classement du terrain en **Secteurs d'information sur les sols** (Art. L. 125-7 du Code de l'environnement);
- d'ancienne exploitation d'une **mine** (Art. L. 154-2 du nouveau Code minier);
- de la réglementation relative aux **PCB** (Art R. 543-25 du Code de l'environnement)

Autres obligations d'information relatives aux ICPE :

- Obligation d'information sur l'état de la pollution des sols relatifs aux terrains accueillant une ICPE soumise à garanties financières reposant sur l'exploitant vis-à-vis de l'administration et sur le vendeur vis-à-vis de l'acquéreur (art. L.512-18 du Code de l'environnement)
- Obligation d'information de la préfecture et de la mairie reposant sur le vendeur ou cédant d'une installation de stockage de déchets (art. L.541-28 du Code de l'environnement).

II.1 - Obligation d'information au titre des risques naturels, miniers, technologiques, de sismicité ou de potentiel radon

Art. L. 125-5 Code de l'environnement

Champ d'application : Tout vendeur ou bailleur d'un bien immobilier :

- Situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé,
- Situé dans une zone identifiée comme zone de sismicité ou zone à potentiel radon,
- Sur lequel un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

Formalisme : L'information prend la forme **d'un état des risques et pollution** annexé par le vendeur ou bailleur aux promesses, actes de vente et aux contrats de location (l'information d'un sinistre sur l'immeuble bâti doit en outre être mentionnée par écrit dans l'acte authentique de vente).

Sanctions :

- Résolution du contrat
- Diminution du prix

II.2 - Obligation d'information au titre des dispositions relatives aux ICPE

Art. L. 514-20 du Code de l'environnement

Champ d'application : Tout vendeur (pas le bailleur) d'un terrain sur lequel une installation a été **autorisée ou enregistrée** (exclusion des ICPE soumises à déclaration)

Personnes concernées par cette obligation :
Tout propriétaire (exploitant ou non) d'un terrain qui décide de procéder à la vente de son terrain

Nature de l'information :
- Présence d'une ICPE A ou E (obligation de résultat)
- Si le vendeur est l'exploitant, informer si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives (obligation de moyen)

Formalisme : Délivrée par écrit

Sanctions :
- Résolution du contrat
- Diminution du prix
- Remise en état du site à la charge du vendeur sous certaines conditions

Trois conditions cumulatives :
- Le Vendeur ne respecte son obligation d'information par écrit (ICPEA/E)
- Une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat
- Cette action est ouverte dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution

II.3 - Obligation d'information au titre du classement du terrain en SIS

Art. L. 125-7 du Code de l'environnement

Champ d'application :
- Obligation d'information environnementale incombe à tout vendeur ou bailleur d'un terrain situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS),
- Ces secteurs délimiteront les parcelles où un risque connu de pollution a été identifié,
- Ces secteurs ont en principe été approuvés depuis le 1er janvier 2019.

Formalisme : Délivrée par écrit

Trois sanctions :
- Résolution du contrat
- La restitution d'une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer
- Remise en état du site à la charge du Vendeur sous certaines conditions

Trois conditions cumulatives :
- Le vendeur ne respecte pas son obligation d'information par écrit sur la situation du terrain en SIS,
- Une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat,
- Cette action est ouverte dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution.

II.4 - Obligation d'information au titre du Code minier

Art. L. 154-2 du Code minier (nouveau)

Champ d'application : Tout vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée. L'obligation s'applique également à toute autre forme de mutation immobilière que la vente.

Nature de l'information : Le vendeur doit informer l'acquéreur du fait qu'une mine a été exploitée sur le tréfonds du terrain.

Formalisme : Délivrée par écrit

Trois sanctions :
- Résolution du contrat
- Diminution du prix
- Suppression au frais du vendeur des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression n'est pas disproportionné par rapport au prix de la vente

II.5 - Obligation d'information au titre de la réglementation des PCB

Art. R. 543-25 du Code de l'environnement

Champ d'application : Tout vendeur (pas le bailleur) d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage (Public ou privé, professionnel d'habitation)

Nature de l'information :
- Information de la présence de l'appareil contenant des PCB à l'acquéreur ;
- Déclaration du changement de détention à l'inventaire national.

Formalisme :
- Aucune précision sur le formalisme de l'information à l'acquéreur ;
- Concernant les appareils dont le fluide contient des PCB et donc le volume est supérieur à 5 décimètres cube, la mise à jour et l'actualisation des données sont réalisées par le détenteur sur le site : http://www.inventairepcb.ademe.fr

Sanctions :
Aucune sanction prévue par le texte. Les actions de droit commun pourront être envisagées.

II.6 - Autres obligations d'information relatives aux ICPE

- **Art. L. 512-18 du Code de l'environnement : Obligation d'information au titre du changement de conditions d'exploitation d'une ICPE**

Champ d'application : Tout exploitant d'une ICPE soumise à garanties financières, en cas de **changement notable** des conditions d'exploitation et en cas de promesse de vente ou de vente

Nature de l'information :
- En cas de changement notable des conditions d'exploitation, un état de la pollution des sols sur lesquels est située l'ICPE doit être transmis par l'exploitant :
  - au préfet,
  - au maire de la commune et le cas échéant au président de l'EPCI,
  - au propriétaire du terrain.
- En cas de promesse ou de vente, le dernier état de la pollution des sols sur lesquels est située l'ICPE doit être transmis par le vendeur à l'acquéreur

Formalisme :

- Concernant l'information du changement notable des conditions d'exploitation : aucun formalisme n'est prévu.
- Concernant l'information de l'acquéreur en cas de vente : le dernier état réalisé est joint à la promesse unilatérale de vente ou d'achat et au contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est située l'ICPE.

Sanctions : Aucune sanction prévue par le texte. Les actions de droit commun pourront être envisagées.

- **Art. L. 541-28 du Code de l'environnement : Obligation d'information au titre des installations de stockage de déchets**

Champ d'application :
Tout vendeur ou cédant d'une installation de stockage de déchet.

Nature de l'information :
Le vendeur ou cédant est tenu d'en informer le préfet et le maire.

Formalisme :
Aucune précision sur le formalisme de l'information au préfet et au maire.

Sanctions :
Le vendeur ou le cédant peut être réputé détenteur des déchets qui y sont stockés et détenteur de l'installation.