

SITUATION

Une société a vendu des terrains issus de la division d'un site industriel sur lequel une activité de fabrication de systèmes de freinage automobile et ferroviaire avait été exercée pendant plusieurs années. Certaines installations étaient classées au titre de la protection de l'environnement. Quelques années après la vente, l'acquéreur a découvert l'existence d'une pollution du sol des terrains vendus. Il a alors assigné la venderesse pour demander réparation de ses préjudices en soutenant qu'il n'avait pas été informé par celle-ci qu'elle avait exploitée une installation soumise à autorisation.

SOLUTION

La demande sera rejetée au motif que l'obligation d'information pesant sur le vendeur d'un terrain sur lequel une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée ne s'applique pas à la vente d'un bien situé à proximité de celle-ci. Les juges considèrent que l'obligation d'information est limitée à la parcelle vendue.

Dès lors, dans la mesure où le vendeur n'est pas tenu d'informer spontanément l'acheteur de l'activité antérieure exploitée sur le site, non seulement sa responsabilité contractuelle ne pourra pas être engagée mais en plus l'action en garantie des vices cachés sera irrecevable en présence d'une clause de non-recours dans le contrat de vente.

L'obligation d'information générale qui pèse sur le vendeur d'un terrain ne porte donc que sur ce terrain, indépendamment de l'état des parcelles voisines et de l'usage qui en a été fait par le vendeur auparavant.

CONSEIL

La position des tribunaux est exigeante pour l'acheteur qui devra prendre soin de bien se renseigner sur l'usage précédent des terrains achetés et de ceux situés à proximité. On ne serait trop lui conseiller de réaliser un véritable audit environnemental assez large sur un plan géographique et de chercher à obtenir du vendeur un engagement à céder un site ne présentant aucune pollution, quelle qu'en soit la source, pour éviter d'avoir à supporter des frais importants de dépollution.

