

Institut de droit rural

Université de Poitiers

La vente d'un immeuble protégé par le droit de l'environnement

Benoît Grimonprez

Professeur de droit

Introduction

- Une autre appréhension du « risque environnemental »: le statut juridique de l'immeuble
- Méthodologie:
 - Savoir (en tant que professionnel)
 - Faire savoir (au client que l'on accompagne et conseille)
 - Savoir-faire (dans la pratique des actes)

1. Savoir

1. 1. Comment puis-je connaître les mesures de protection d'un patrimoine immobilier et les charges qui incombent au propriétaire ?

- Liste indicative des dispositifs pouvant impacter l'usage des biens
 - La trame verte et bleue (TVB)
 - Les espaces boisés classés
 - Les sites Natura 2000
 - Les parcs nationaux (PN)
 - Les parcs naturels régionaux (PNR)
 - Les réserves naturelles (RN) nationales, régionales, de Corse
 - Les zones humides
 - Les espaces naturels sensibles (ENS)
 - Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
 - Les arrêtés de protection de biotope (APB ou APPB)
 - Les zones prioritaires pour la biodiversité (ZPB)
 - Les sites classés (SC)
 - Les sites inscrits (SI)

1. Savoir

1. 1. Comment puis-je connaître les mesures de protection d'un patrimoine immobilier et les charges qui incombent au propriétaire ?

- Nature de la « charge » qui peut grever l'immeuble.
 - Servitude ? Droit de préemption?
 - Servitude conventionnelle ou légale ?
 - Servitude conventionnelle : mention dans le titre de propriété + publication au fichier immobilier
 - Servitude légale (cas le plus fréquent)

1. Savoir

1. 1. Comment puis-je connaître les mesures de protection d'un patrimoine immobilier et les charges qui incombent au propriétaire ?

- Servitudes légales d'utilité privée : imaginables, mais rares en matière d'environnement.
- Servitudes légales d'utilité publique (SUP) affectant l'usage des sols : potentiellement nombreuses sur les aspects environnementaux.
 - Annexion aux documents d'urbanisme : C. urb., art. L. 151-43 : « Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat ».
- Une liste, dressée par décret en Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, classe les SUP en quatre catégories :
 - les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : patrimoine naturel, culturel et sportif. Il s'agit par exemple des sites classés, des sites inscrits, des forêts de protection pour cause d'utilité publique, de la protection des captages d'eaux potables et d'eau minérales, etc. ;
 - les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications ;
 - les servitudes relatives à la défense nationale ;
 - les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

1. Savoir

1. 1. Comment puis-je connaître les mesures de protection d'un patrimoine immobilier et les charges qui incombent au propriétaire ?

- Servitudes légales d'utilité publique (SUP) affectant l'usage des sols
 - Moyens pratiques : consultation sur le site Géoportail de l'urbanisme
 - Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme (DU) et aux servitudes d'utilité publique (SUP) institue le Géoportail de l'urbanisme (GPU).
- Attention : caractère non exhaustif des charges environnementales
 - ex. Zones humides, Arrêtés de protection de biotope, Zones prioritaires pour la biodiversité, zones soumises à des contraintes environnementales....
 - Pas d'identification des droits de préemption
 - Nécessité de collecter les informations auprès d'autres personnes : vendeur, administration (ex. DDT).

1. Savoir

1. 2. Quels types d'obligations (réelles, personnelles) ou de contraintes environnementales pèsent sur l'usage des immeubles ?

❖ Distinction des obligations personnelles et réelles

• Les obligations personnelles

- Exemples: souscription d'un contrat Natura 2000 ; d'une MAEC ; d'une mesure de compensation pour atteinte à la biodiversité ; d'un cahier des charges environnemental envers une personne publique ou privée (ex. SAFER à l'occasion de la rétrocession d'un bien rural ; ex. cahiers des charges des biens compris dans un périmètre de protection d'espace agricole et naturel périurbain).
- Effets :
 - inopposabilité à l'acquéreur de l'immeuble (effet relatif du contrat).
 - Organisation de la transmission de l'obligation via la cession de l'engagement contractuel (régime de la cession de contrat).

1. Savoir

1. 2. Quels types d'obligations (réelles, personnelles) ou de contraintes environnementales pèsent sur l'usage des immeubles ?

- Les obligations réelles

- attachées au bien transmis ;
- s'imposent aux propriétaires successifs de l'immeuble grevé.
- Exemples : servitudes d'utilité privée comme publique, mais aussi les obligations réelles environnementales.
- Origine légale mais aussi conventionnelle.

1. Savoir

1. 2. Quels types d'obligations (réelles, personnelles) ou de contraintes environnementales pèsent sur l'usage des immeubles ?

- Les mesures de police environnementale

- ex. police de l'eau, des espaces boisés, ICPE...
- Pas des charges immobilières.
- Règles encadrant certains usages et certaines activités quel que soit l'immeuble et son emplacement géographique (ex. déclaration ou autorisation + prescriptions d'usage).
- Incidences importantes sur l'usage de l'immeuble par un nouvel acquéreur.

- ✓ Deux types de questions :

- Les modifications passées de l'immeuble : travaux et aménagements ont-ils été faits dans le respect de ces mesures ?
- L'usage futur de l'immeuble : soumission ou non du nouvel exploitant de l'immeuble à ces prescriptions d'usage?

- ✓ Difficultés :

- Absence de recensement;
- Interrogation du vendeur sur ses activités et les formalités déjà accomplies.

2. Faire savoir

2. 1. Fondements de l'obligation d'information

- Dispositions générales du droit des contrats
 - le devoir mutuel de renseignement sur tous les points ayant une importance déterminante du consentement des parties et légitimement ignorés par le bénéficiaire (C. civ., art. 1112-1) ;
 - l'obligation de bonne foi dans la négociation, la formation et l'exécution du contrat (C. civ., art. 1104) ;

Sanctions: responsabilité; annulation de la convention pour vice du consentement (spécialement le dol ou l'erreur) (C. civ., art. 1130 et s.).

2. Faire savoir

2. 1. Fondements de l'obligation d'information

- Disposition propre aux servitudes : déclaration des charges occultes par le vendeur (article 1638 du code civil).
- Règles spéciales à certains dispositifs environnementaux : sont exceptionnelles
 - Monuments naturels et sites classés protégés
 - obligation du vendeur d'informer l'acquéreur du classement de l'immeuble en monument naturel, sous peine de sanctions pénales (C. env., art. L. 341-9, al. 2 et 3, L. 341-19, I, 2°).
 - Réserves naturelles
 - C. env. art. L. 332-7 : « Quiconque aliène, loue ou concède un territoire classé en réserve naturelle est tenu de faire connaître à l'acquéreur, locataire ou concessionnaire, l'existence du classement ».

2. Faire savoir

2. 2. Périmètre de l'obligation d'information : de quoi dois-je informer l'acheteur de l'immeuble et jusqu'où ?

Raisonnement à partir de la révélation de l'existence des charges occultes (C. civ., art. 1638)

- Critère du caractère occulte de la servitude : vérifier si la charge est apparente ou non par des aménagements extérieurs
 - le vendeur, même de bonne foi, doit garantir l'acquéreur de toute éviction en cas de servitude non apparente (Cass. 3e civ., 21 janv. 2015, n° 13-24.831, n° 38 D).

2. Faire savoir

2. 2. Périmètre de l'obligation d'information : de quoi dois-je informer l'acheteur de l'immeuble et jusqu'où ?

❖ Problématique des **servitudes légales**

- Distinction prétorienne entre :
 - les charges légales ordinaires, qui sont la conséquence normale de la nature ou de la situation de l'immeuble : sont réputées connues par l'acheteur
 - Application aux servitudes résultant de règlements (ou de lois) qui constituent une conséquence normale de la nature ou de la situation de l'immeuble (Cass. 1re civ., 16 mai 1961, n° 58-12.347 : Bull. civ. I, n° 251).
 - et les charges exceptionnelles : l'acquéreur n'est pas tenu de les connaître; obligation de déclaration
- Difficultés pratiques :
 - Incertitude du critère selon les situations et les types de charges
 - Précaution : lister et déclarer de manière exhaustive l'ensemble des charges affectant l'usage du fonds.

2. Faire savoir

2. 2. Périmètre de l'obligation d'information : de quoi dois-je informer l'acheteur de l'immeuble et jusqu'où ?

❖ Problématique des **formalités de police**

- Garantir l'efficacité de la transmission de l'immeuble
- Aménagements déjà réalisés sur le fonds: vérification de la bonne exécution, par le cédant, des obligations environnementales qui lui incombaient

Exemples :

- autorisation spéciale nécessaire pour pouvoir détruire ou simplement modifier l'état ou l'aspect d'un bien dans un site naturel classé (C. env., art. L. 341-10);
- le permis de construire l'ouvrage à proximité d'une zone Natura 2000 a-t-il été régulièrement délivré ?
- La création d'un étang par dérivation d'un cours d'eau non domanial a-t-elle été dûment autorisée ?

2. Faire savoir

2. 3. Quelle opposabilité des charges environnementales ?

- Cas des servitudes conventionnelles
 - publication au fichier immobilier;
 - ou mention dans l'acte de vente;
 - ou connaissance effective de l'acheteur au jour de l'acquisition.
- Cas des obligations réelles environnementales
 - Opposabilité aux acquéreurs successifs et aux tiers résulte de son inscription au fichier immobilier (D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 28, 1°).
 - vendeur du bien supportant l'obligation doit en informer l'acquéreur (C. civ., art. 1112-1 et 1638)
 - Actualité : Loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022 : C. urb., art. L. 218-13 : obligation de recourir à l'ORE en cas de revente d'un bien préempté par une commune dans une aire d'alimentation de captage d'eau potable.

3. Savoir-faire

❖ Parfaire ses pratiques pour éviter les risques de contentieux

3. 1. Quelles précautions à prendre et clauses insérer dans le contrat de vente ?

• Déclarations du vendeur

- Faire déclarer au vendeur qu'il a révélé toutes les contraintes dont il a connaissance.
- Faire déclarer au vendeur les formalités de police administrative qu'il a ou non accompli (autorisation, permis)...

3. Savoir-faire

❖ Parfaire ses pratiques pour éviter/anticiper les risques de contentieux

3. 1. Quelles précautions à prendre dans le contrat de vente ?

• Déclarations de l'acheteur :

- Faire déclarer à l'acheteur la destination prévue pour l'immeuble
 - Ex. construction, activité agricole, habitation...
 - Comparaison du projet de l'acheteur avec le statut environnemental de l'immeuble

3. Savoir-faire

3. 2. La gestion contractuelle du « risque environnemental »

❖ Clause visant à anticiper les conséquences d'un éventuel contentieux lié à la révélation d'une charge cachée.

☐ Clause de prise en charge du risque par l'acheteur

- Clause qui revient à limiter la responsabilité du vendeur ou à l'exonérer des conséquences de l'inexécution de son obligation.
- Validité de principe de l'exonération
- Limites (= garantie des vices cachés)
 - Vendeur professionnel/acheteur non-professionnel
 - Vendeur de mauvaise foi ou intention dolosive
 - Clauses générales : La clause interdisant simplement « tout recours de l'acquéreur du chef des servitudes » constitue une clause de style qui ne peut exonérer le vendeur de la faute qu'il a commise en s'abstenant de déclarer une servitude dont il ne pouvait ignorer l'existence (Cass. 1re civ., 21 juin 1967, n° 65-11.949 : Bull. civ. I, n° 231).

3. Savoir-faire

3. 2. La gestion contractuelle du « risque environnemental »

Clauses de garantie au profit du vendeur

- Hypothèse du risque révélé : ex. aménagements antérieurs non-conformes aux normes administratives.
- Coût de la remise en état mis à la charge de l'acheteur qui déclare assumer ces conséquences financières.

Clauses de garantie au profit de l'acquéreur

- Mettre à la charge du vendeur le risque environnemental inconnu de l'acheteur et ayant sa cause dans une activité antérieure à la vente.

3. Savoir-faire

3. 3. Formalités spécifiques à accomplir

- **La purge des « droits de préemption environnementaux »**
 - Droit de préemption de la SAFER pour motif environnemental (C. rur., art. L. 143-1)
 - Droit de préemption du département dans les zones délimitées au sein des espaces naturels sensibles (C. urb., art. L. 215-9 et L. 215-10)
 - Droit de préemption des communes dans les aires d'alimentation des captage (C. urb., art. L. 218-1)
 - Droit de préemption des agences de l'eau dans les zones humides (C. env., art. L. 213-8-2).

3. Savoir-faire

- **La cessions des contrats environnementaux (obligations personnelles)**

- Droit général de la cession de contrat (C. civ., art. 1216)
- Droit spécial à tel ou tel contrat environnemental
 - Ex. Contrat Natura 2000 (C. env., art. R. 414-13 et s.)

- **La « cession » d'autorisation environnementale**

Autorisation environnementale est-elle attachée à la personne ou au bien ?

- pour des aménagements ou travaux : l'installation autorisée le demeure même si transfert du bien.
- pour des activités (ex. prélèvements d'eau) : elle bénéficie personnellement au demandeur à raison du bien qu'il exploite.
 - Nécessité de demander le « transfert » de l'autorisation au nouveau propriétaire.
 - Formalités à accomplir auprès de l'administration (même si souvent le transfert est de droit).