

Loi ALUR et Sites Pollués

Quels changements ? Quelles perspectives ?

La loi ALUR et les transferts de responsabilité

Quels types de clauses intégrer dans les contrats toutes phases confondues des projets ?

Laurence Lanoy – LANOY Avocats
Jean-Nicolas Clément - UGGC

Introduction

a. La loi ALUR et son contexte

La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit dans le code de l'environnement de nombreuses dispositions d'urbanisme.

- **Finalité** : reconversion des sites pollués afin de favoriser un renouveau de la construction.
- **Contexte** : absence d'un véritable droit des sols, développement de la contractualisation du risque environnemental et du contentieux fondé sur la responsabilité.
- **Evolutions réalisées par la loi** : en matière d'information, de gestion et de remise en état des sites et sols pollués (article 173 de la loi).

Introduction

b. L'impact de la loi ALUR « toutes phases confondues »

La loi ALUR favorise la responsabilisation des acteurs en présence à tous les stades de la « vie » d'un site :

- Identification des sites pollués, analyse des sols, information de multiples acteurs (secteurs d'information des sols, obligation d'information)
- Remise en état (possibilité de transfert de l'obligation)
- Vente – Location d'un site, définition de nouveaux usages, réaménagement et reconstruction
- Gestion du site (changement d'usage, obligations du maître d'ouvrage)

Introduction

c. L'importance des clauses contractuelles

L'intérêt des clauses contractuelles pour les acteurs des sites et sols pollués :

- Assurer et encadrer l'application des nouveaux dispositifs introduits par la loi ALUR
- Pallier les carences de la loi
- Prévoir les responsabilités susceptibles d'en découler.



- 1. Quelles responsabilités après la loi ALUR?**
- 2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR**

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR?

En termes de responsabilités, la loi ALUR a eu trois objectifs :

- Faire de la définition de la responsabilité des acteurs un outil de la gestion des sites pollués ;
- Substituer à une construction jurisprudentielle complexe un socle normatif législatif et réglementaire ;
- Créer une hiérarchie des responsabilités.

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR?

Il existe désormais deux rangs de responsabilités (art. 556-3 Code de l'environnement)

A- A titre premier, « L'opérateur »

B- A titre subsidiaire, le propriétaire

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR?

A- La responsabilité de « l'opérateur »

1/ La distinction faite selon l'origine de la pollution

- Une pollution ayant pour origine une activité visée à l'article L.165-2, une ICPE ou une INB ;
- Une pollution ayant une autre origine

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR ?

A- La responsabilité de « l'opérateur »

2/ Le débiteur de l'obligation

- Pour les pollutions ayant pour origine une activité visée à l'article L.165-2, une ICPE ou une INB :
 - le dernier exploitant
 - ou
 - Le tiers substitué en application de L.512-21
 - ou
 - Le maître d'ouvrage en application de L.556-1

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR?

A- La responsabilité de « l'opérateur »

- Pour les pollutions n'ayant pas pour origine une activité visée à l'article L.165-2, une ICPE ou une INB :
 - le producteur de déchets qui a contribué à l'origine de la pollution
 - ou
 - Le détenteur des déchets dont la faute a contribué à l'origine de la pollution

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR?

B- A titre subsidiaire, le propriétaire

1/ Les caractéristiques de la responsabilité

- Une responsabilité subsidiaire;
- Une responsabilité liée à l'assise foncière des sols pollués;
- Une responsabilité conditionnée.

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR ?

B- A titre subsidiaire, le propriétaire

2/ Les conditions d'engagement de la responsabilité du propriétaire négligent

- La démonstration de l'absence de responsable de premier rang ;
- La démonstration de l'implication du propriétaire

1. Quelles responsabilités après la loi ALUR ?

B- A titre subsidiaire, le propriétaire

L'implication du propriétaire :

- une négligence démontrée ;
- la démonstration qu'il n'est pas étranger à la pollution.

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

A. Le renforcement de l'obligation d'information

Modification de l'article L. 125-6 c. env. : Le préfet devra désormais élaborer **des secteurs d'information sur les sols**, annexés aux documents d'urbanisme, où la connaissance de la pollution justifie la réalisation d'étude ou l'adoption de mesures de gestion particulières.

- **Enjeux** : renforcer la connaissance des différents acteurs **sur l'état du site** et améliorer l'adéquation des mesures de gestion.
- **Limites** :
 - décret d'application du texte attendu
 - pertinence et intérêt par rapport aux données déjà répertoriées (BASOL, PLU applicable, etc.)?

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

▪ Les clauses relatives à l'obligation d'information

➤ Nouvel article L. 125-7 du code de l'environnement (al.1) :

- **Obligation d'informer** sur la présence d'un site dans un secteur d'information des sols et communication du contenu du secteur.
- Pas d'obligation d'intégrer expressément l'information relative au site mais d'attester de l'**accomplissement de cette formalité**.

Types de clauses :

- **clause permettant d'attester du respect de cette formalité** par le vendeur ou le bailleur.
- **clause permettant d'intégrer directement cette information** est fortement recommandée et sera privilégiée.

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

- Les clauses relatives à l'inexécution de l'obligation d'information :

- Nouveaux articles L. 125-7 (al.2) et L. 514-20 du code de l'environnement :

- Conditions : inexécution de l'obligation d'information, pollution constatée rendant le terrain impropre à sa destination et délai de 2 ans à compter de la découverte de la pollution.
- Conséquences : résolution du contrat, restitution d'une partie du prix de vente ou réduction du loyer, réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente.



2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

Types de clauses

- Définition nécessaire de la destination future du terrain avec précision.
- Identification des cas où le terrain est devenu impropre à la destination.
- Fixation anticipée du mode de calcul de restitution d'une partie du prix de vente ou de réduction du loyer.
- Détermination du niveau de réhabilitation du terrain attendu

Limites

- Opposabilité à l'administration des clauses ? Quid de la jurisprudence CE 10 janv. 2005, *Société Sofiservice*?
- articulation avec la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle
- Décrets d'application attendus.

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

B. La remise en état et la gestion des sites pollués

a. Les clauses contractuelles relatives au transfert de l'obligation de remise en état à un tiers

- Le nouvel article L. 512-21 du code de l'environnement :
 - Un tiers intéressé peut demander au préfet de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction d'un usage déterminé par ce tiers (al.1).
 - Prescriptions au tiers par le préfet des mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé (al. 4).
 - Le dernier exploitant est le dernier responsable des mesures de réhabilitation pour l'usage défini (al.7).

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

Les clauses liées au transfert de l'obligation de remise en état :

- **Convention** entre l'exploitant et le tiers intéressé qui s'engage à prendre en charge à la place de l'exploitant les travaux de remise en état, que ce dernier pourra invoquer
- **Définition de l'usage** futur du site retenu par le tiers, des mesures de réhabilitation, de la notion de « remise en état » (étendue, finalité), de la « réglementation environnementale » (en vigueur ou à venir)
- Intégration d'une **clause suspensive prévoyant les conséquences de la réponse donnée par l'administration**

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

Les clauses liées à la défaillance du tiers demandeur :

Les différents contrats gagneront en stabilité en prévoyant l'éventuel défaut du tiers (notion de défaillance ? garanties financières et insolvabilité ? Quid des sociétés mères ?)

Limites :

- Opposabilité des clauses à l'administration, une fois le transfert accepté par l'administration ?
- Quid de la jurisprudence CAA, Paris 31 janv. 2008, *Bobin* ?
- Décrets d'application attendus relatifs aux modalités de substitution du tiers et au formalisme de l'accord. Quid du sort des clauses après adoption de ces décrets ?



2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

b. Les clauses contractuelles relatives à la gestion des sites pollués par les maîtres d'ouvrages

➤ Article L. 556-1 du code de l'environnement :

- Après la remise en état, lorsqu'un usage différent est envisagé par le maître d'ouvrage,
- Définition des mesures de gestion de la pollution des sols et mise en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la santé et de l'environnement au regard du nouvel usage projeté (al.1).
- Obligation de faire attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués (al.2).

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

- Les clauses liées à un éventuel changement d'usage :

Intégrer dans le contrat la possibilité pour le maître d'ouvrage d'envisager un nouvel usage et des obligations à sa charge :

- assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de différents intérêts dont la santé et l'environnement
- définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre
- Précisions sur l'usage retenu et détermination des nouvelles mesures de remise en état.
- Responsabilité du maître d'ouvrage ?

2. Comment intégrer contractuellement les nouveautés de la loi ALUR ?

- **Les clauses liées à l'attestation par un bureau d'étude :**
- Clause relative au respect de cette formalité par le maître d'ouvrage.
La délivrance d'attestations est utile pour la constitution de dossiers (par exemple permis de construire...).
- Désignation du bureau d'étude choisi par les parties
- Quid de la méthodologie et de la mise en œuvre de la responsabilité du bureau d'études ?