



Notaires & sites pollués
Transactions & gestion des risques

***Terres polluées / terres excavées :
une nouvelle zone de risque juridique
pour les transactions immobilières***

par Manuel PENNAFORTE
Avocat associé



Cabinet Boivin & Associés

11, rue Saint Dominique
75007 PARIS

Tél. : +33 (0)1 44 18 60 30

Fax: +33 (0)1 44 18 60 30

www.boivin-associes.com

Introduction

I/ Bilan

- A/ L'effet absorbant de la notion de déchet
- B/ Le spectre du lien de causalité évident
- C/ La transcendance de la police

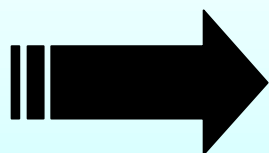
II/ Perspectives

- A/ La précision des clauses contractuelles
- B/ La sécurisation du statut juridique
- C/ Le cantonnement de la notion de déchet

Conclusion

Introduction

Rappel des enjeux



Approche pragmatique

Les objectifs
de réhabilitation
doivent être
strictement limités
à ce qui est
nécessaire
pour garantir
une absence
de risque pour
les usagers futurs
du site concerné

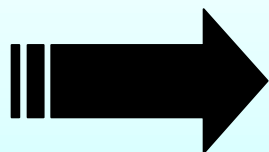
« Dans une logique de développement durable et de bilan environnemental global, il n'apparaît pas toujours souhaitable d'excaver des terres polluées présentes sur un site »

« Un projet de réhabilitation abouti peut donc consister à définir des usages ou des configurations d'aménagement qui [...] conduisent à laisser des pollutions en place tout en les confinant »

« Compte tenu des caractéristiques des sols, les terres polluées seront préférentiellement réutilisées sur site [...] »

Source : Annexe 2 de la note du MEEDDM du 8 février 2007

Rappel des enjeux



Approche
chiffrée

En France

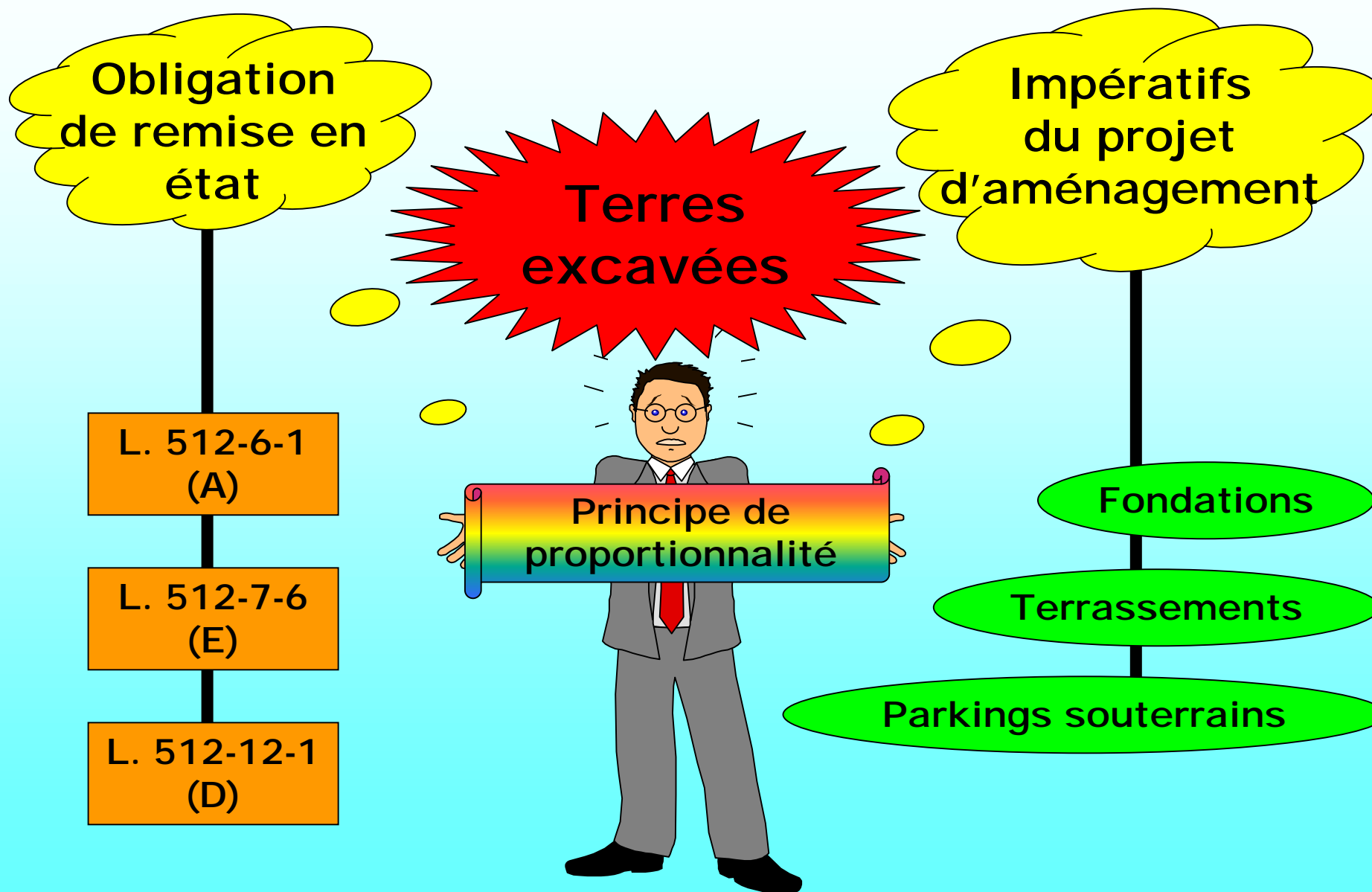
280 000 000 t
de terres excavées *

+

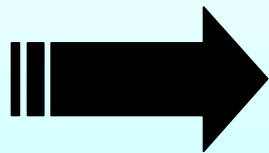
20 000 000 t de terres
excavées polluées **

* ADEME

** Non officiel



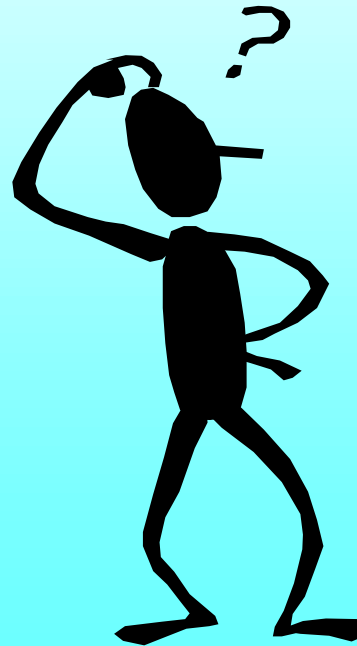
Rappel des enjeux



**Impératif de
sécurité juridique**



***Est-il possible de réduire
la zone de risque juridique ?***



I/ Bilan

A/ L'effet absorbant de la notion de déchet

**Directive européenne
n° 75/442/CEE du 15 juillet 1975**

**CJCE
07/09/2004
*Van de Walle***

**Effet
absorbant**

**C. Cass. Com.
08/12/2009,
*Valnor***

**Directive européenne
n° 2008/98/CE du 19 novembre 2008**

Considérant n° 11

Sous-produit

**Fin du statut
de déchet**

B/ Le spectre du lien de causalité évident

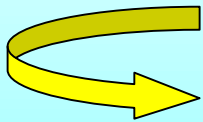
Principe



**Pas de responsabilité
sans lien de causalité**

Exigence
de bon sens

Souci de
justice sociale



CAA Versailles, 22 janvier 2008, MEDD c/ GDF

« [...] si l'administration disposait d'éléments
contradictaires sur l'origine de cette pollution,
elle ne démontrait, ni même ne soutenait,
que cette pollution était en lien
avec l'exploitation du site de surface par GDF »

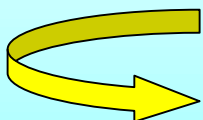
Exception



**Lien de causalité
présumé**

Charge de la
preuve inversée

Inégalité
des armes



CJUE, 9 mars 2010, *Raffinerie Méditerranée*

« La directive 2004/35 ne s'oppose pas à une réglementation nationale permettant à l'autorité compétente, agissant dans le cadre de cette directive, de présumer l'existence d'un lien de causalité, y compris dans le cas de pollutions à caractère diffus, entre des exploitants et une pollution constatée, et ce en raison de la proximité de leurs installations avec la zone de pollution »

C/ La transcendance de la police

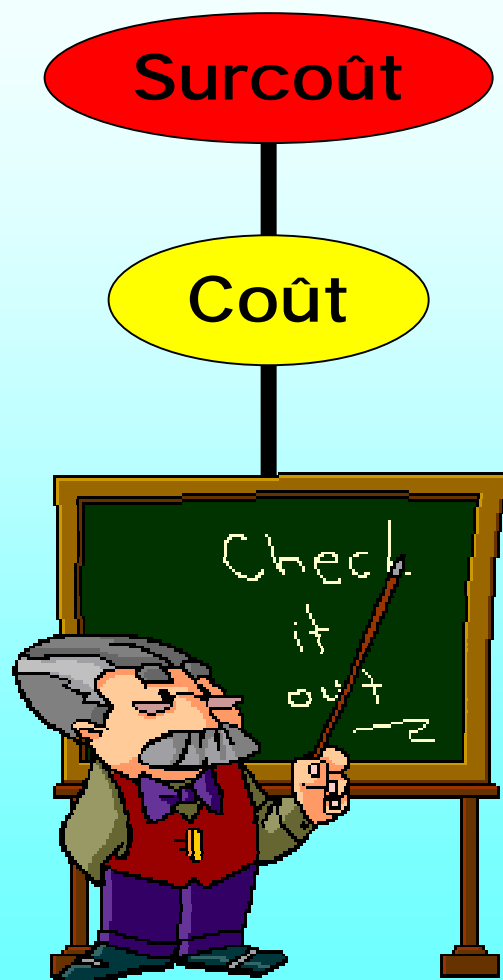
**« Les conventions légalement formées
tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites »
(art. 1134 du Code civil)**



**L'obligation de remise en état
« pesait sur la société HAF, sans que
puissent être invoquées les dispositions
contractuelles de la vente »
(C. Cass. Civ. 3, 26 mars 2005, SCAEL)**

II/ Perspectives

A/ La précision des clauses contractuelles

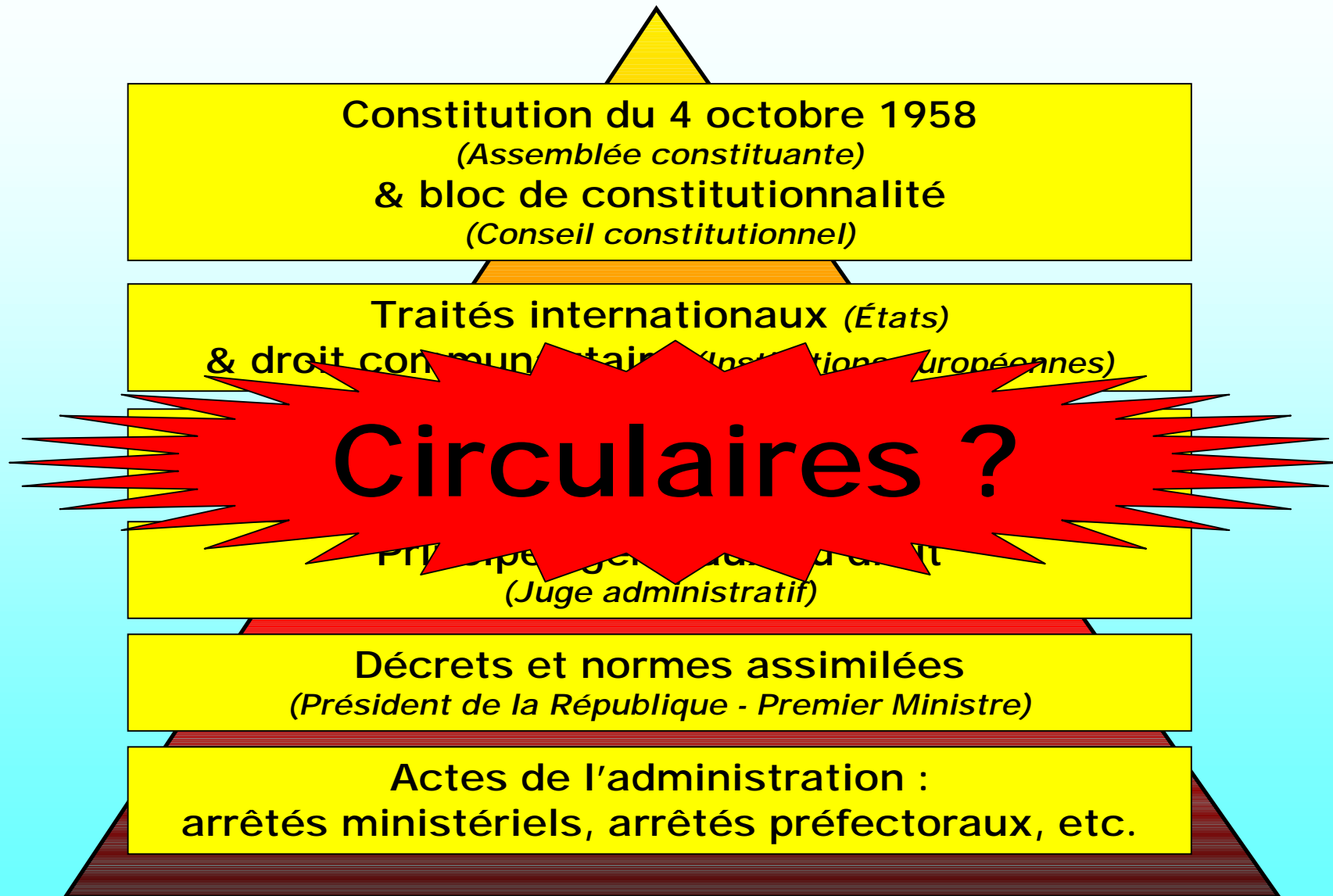


Art. 2.2 – Gestion des terres excavées

« Le **vendeur** devra évacuer **à ses frais** les terres dont l'excavation et l'évacuation hors site aura été préconisée, pour les besoins de la **remise en état** du site par les études de la société X... jointes...

« **dr** l'évacuation est rendue n... réalisation des **aménagements** du site, étant précisé que si l'évacuation **hors site** desdites terres est requise, le **surcoût d'élimination** induit par ces terres [...] devra être supporté par le vendeur dans la limite d'un plafond d'un million d'euros hors taxes »

B/ La sécurisation du statut juridique



C/ Le cantonnement de la notion de déchet

Considérant n° 11

Directive européenne
n° 2008/98/CE du 19 novembre 2008

Pistes de
réflexion

C. cass. Com, 8 décembre 2009, *Valnor*

« La qualification de sous-produit, selon [la] jurisprudence communautaire, [n'est] pas uniquement subordonnée à la réutilisation sans transformation préalable de la matière considérée, mais aussi au caractère certain, et non pas simplement éventuel de cette réutilisation, et à l'insertion de cette dernière dans la continuité du processus de production »

Conclusion

Est-il possible de réduire la zone de risque juridique ?

