

CONSEIL PRATIQUE – VENTE IMMOBILIERE

Quelle est l'étendue de l'information que doit le vendeur à l'acheteur ?

EXEMPLE DE 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 RETENUE PAR LES TRIBUNAUX

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, indépendant de l'état des parcelles voisines et de l'usage qui en a été fait par le vendeur auparavant.

MON PETIT 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**.

Vous rencontrez une situation proche ou similaire, je me tiens évidemment à votre écoute pour vous assister, vous conseiller et vous défendre au plus près de vos intérêts.

Stéphan DARRACQ



www.avocats-maateis.fr

Tél. : 05.56.44.23.50