



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 38710

Texte de la question

M. Jean-Pierre Giran attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur les obligations qui incombent au vendeur immobilier lorsqu'une cuve enterrée ayant contenu des solvants se trouve toujours présente sur le terrain d'un bien qu'il veut vendre. Il lui évoque le cas d'une affaire immobilière qui se déroule dans la plus grande opacité puisque le vendeur, professionnel de l'immobilier, veut céder un bien sans informer les acheteurs éventuels de la présence de cette cuve et refuse toute explication, quant à la toxicité des produits résiduels qui pourraient encore s'y trouver et à l'éventuelle pollution du terrain sur lequel elle se situe, aux acheteurs qui, déjà propriétaires, font partie de la copropriété. Il décline toute responsabilité dans la mesure où il n'est pas le dernier utilisateur de la cuve à solvants, qu'elle n'aurait pas servi depuis dix ans et qu'il a, d'autre part, obtenu de la mairie un permis de construire en bonne et due forme l'autorisant à rénover des locaux industriels pour les transformer pour partie à usage d'habitation, locaux qui font l'objet de cette vente aujourd'hui. Aussi il lui demande de bien vouloir lui préciser les obligations de tout vendeur immobilier en matière d'information auprès de ses clients lorsqu'une cuve ayant contenu des produits dangereux se trouve sur le terrain d'un bien qu'il veut vendre et celles qui lui reviennent en cas de dépollution éventuelle. - Question transmise à M. le ministre de l'écologie et du développement durable.

Texte de la réponse

Le ministre de l'écologie et du développement durable a pris connaissance, avec intérêt, de la question posée au ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer, concernant les obligations des professions immobilières en matière d'information auprès des clients sur la vente d'un bien en cas de dépollution éventuelle. De manière générale, la propriété du sol emporte celle du sous-sol, ainsi le propriétaire du terrain est-il responsable des dégâts que peuvent causer des produits enterrés dans celui-ci (art. 552 et 1384 du code civil). Dans le cas d'une vente, il appartient à l'acheteur d'obtenir du vendeur toutes les preuves relatives au terrain qu'il achète, en sollicitant si besoin avant la vente un diagnostic de l'état du site. Cet élément peut bien sûr entrer en ligne de compte dans le montant de la transaction. Au cas où l'acheteur découvrirait un défaut caché, tel que la présence de produits rendant obligatoire une action de dépollution compte tenu de l'usage du terrain, il pourrait faire jouer la garantie prévue par les articles 1641 et suivants du code civil. Dans le cas des installations classées, le dernier exploitant est responsable des mesures de mise en sécurité du terrain mais pas de celles de réhabilitation visant à le rendre compatible avec un usage sensible, d'habitation par exemple. A défaut d'exploitant connu, présent et solvable, le régime général de responsabilité du propriétaire du terrain s'applique. Enfin, dans le cas particulier des installations classées soumises à autorisation, compte tenu des risques et nuisances attachés à ce type d'installations et reconnus par le législateur qui a mis en place une réglementation spécifique, une obligation d'information particulière de l'acheteur par le vendeur est prévue par l'article L. 514-20 du code de l'environnement. En cas de manquement à cette obligation, l'acheteur peut dans certaines conditions se faire restituer une partie du prix de vente. Dans le but d'aider à l'accomplissement de ces formalités d'information et, de manière plus large, afin de favoriser la

vigilance des promoteurs et acquéreurs de biens, le ministère de l'écologie et du développement durable a fait réaliser par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) des inventaires historiques des activités industrielles qui sont accessibles à tous sur le site <http://basias.brgm.fr>. Dans le cas particulier évoqué, la présence d'une ancienne cuve de solvants étant connue, rien ne semble pouvoir empêcher les acheteurs d'exercer leur pouvoir de questionnement auprès du vendeur du bien.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Giran](#)

Circonscription : Var (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38710

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : écologie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 mai 2004, page 3252

Réponse publiée le : 1er mars 2005, page 2184