

# Minutes pratiques

## > QUESTION/ RÉPONSE

### IMMOBILIER

## Le devoir d'investigation du notaire sur les risques de pollution

Inf. 9

#### LA QUESTION

De par sa double casquette d'officier public et de conseil des parties, quel est le rôle du notaire dans la protection de l'environnement ?

#### LA RÉPONSE

Alors que L'impératif ZAN implique le recyclage de friches industrielles, le contexte environnemental, plus particulièrement de pollution potentielle, devient l'arrière-plan de la relation contractuelle, et il appartient au notaire d'accomplir toute diligence pour la sécuriser.



**Adeline Seguin,**  
notaire à Dunkerque,  
rapporteur  
de la 1<sup>re</sup> commission  
du 120<sup>e</sup> Congrès  
des notaires,



**Éric Meiller,**  
notaire à Saint-Chamond,  
docteur en droit,  
président  
de la 1<sup>re</sup> commission  
du 120<sup>e</sup> Congrès  
des notaires, membre  
de la section rural-  
environnement de l'IEJ  
près le CSN (ex-Inere),



**Catherine Berthol,**  
notaire à Strasbourg,  
rapporteur  
de la 1<sup>re</sup> commission  
du 120<sup>e</sup> Congrès  
des notaires

**1. Notaire et protection de l'environnement.** En matière de réhabilitation d'anciens sites industriels laissés à l'abandon, le rôle du notaire n'est pas négligeable, puisqu'il assiste les porteurs de projets dans le recyclage de ces espaces délaissés ou oubliés. Le rôle du rédacteur apparaît même comme essentiel dans la protection de l'environnement, puisque les problématiques de pollutions, qu'elles soient du sol, de l'eau, de l'air, sont le plus souvent liées

à un immeuble, qui en est la cause ou le réceptacle. La question se pose fréquemment au moment du changement de propriétaire du site.

#### **2. Jurisprudence et contentieux de la responsabilité du notaire.**

La presse s'est particulièrement fait l'écho d'une espèce hors norme : la médiatique affaire de Grézieu-

la-Varenne (Rhône), dans laquelle la responsabilité du notaire a été retenue, au motif d'un manquement à son obligation

d'information et de conseil (CA Lyon 20-10-2022 n° 21/08664). Au travers de l'analyse de l'argumentaire, nous verrons que l'investigation que le praticien doit mener est le corollaire de son devoir de conseil et d'efficacité : il s'agit pour lui d'éviter que l'exécution du contrat qu'il dresse ne s'avère plus complexe ou plus coûteuse. Le notaire devient alors enquêteur, et dispose pour cela de plusieurs outils.

## Le devoir d'investigation du notaire, corollaire du devoir de conseil et d'efficacité

### 3. Le notaire ne peut se borner à être le scribe de ses clients.

Le Pape Pie XII, en 1956, lors du IV<sup>e</sup> Congrès du notariat latin, s'adressait aux notaires en ces termes : « Il serait inexact de concevoir la fonction notariale comme une simple tâche de rédaction des documents qui présentent, sous une forme authentique, l'expression des déclarations des parties. N'arrive-t-il pas fréquemment que les parties se présentent chez le notaire sans avoir une notion claire et ferme de ce qu'elles désirent, des motifs qui les poussent, des formes que leur acte doit revêtir pour être en accord avec la loi, des conséquences qui en découleront. Le notaire s'efforcera donc de mettre en lumière tous ces éléments et relèvera ce qui, dans les désirs exprimés par les parties, ne coïncide pas avec les dispositions légales ou même les principes de la justice et de l'équité » (J.-F. Pillebout et J. Yaigre, *Droit professionnel notarial : Lexisnexis 11<sup>e</sup> éd., 2019, n° 628*). Le notaire ne peut effectivement se borner à assurer la régularité formelle des actes qu'il reçoit, ni être le scribe des informations transmises par les parties. Il est tenu à un devoir de conseil, et d'efficacité. Certes, le principe prétorien reste que le notaire n'a pas à procéder à une vérification sur place des déclarations qui lui sont faites, ou des pièces qui lui sont fournies.

**4. Des vérifications s'imposent.** Il faut néanmoins rappeler que ce principe prétorien reçoit exception si des circonstances sont de nature à éveiller les soupçons (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 30-5-2013 n° 12-23.592 : *Defrénois 2014 comm. H. Périnet-Marquet*). Surtout, dans un nombre croissant d'hypothèses, la tendance prétorienne est d'exiger que le notaire procède systématiquement à certaines vérifications, même en l'absence de doute ou de soupçon (É. Meiller, *Assurance dommages-ouvrage : production d'un faux lors d'une vente et responsabilité du notaire : Lexbase Avocats, 19-7-2018*). Ainsi, pendant longtemps, concernant l'éventuelle procédure collective frappant le vendeur, les juges permettaient au notaire de s'en tenir aux déclarations des parties, sauf s'il disposait d'éléments de nature à créer le doute quant à leur véracité. Cette solution a depuis été substantiellement amendée : ainsi, le notaire ne peut omettre de vérifier le Bodacc au motif que le vendeur s'est présenté à lui comme étant retraité (C. Coulon, « *Le notaire et la liquidation judiciaire : la confirmation d'un devoir de suspicion* », JCP N 2015, 1126). Dans cette hypothèse,

la jurisprudence affirme que le notaire est tenu de vérifier, « par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16-10-2013 n° 12-24.267 : JCP N 2014, n° 10, 1115, note M. Poumarède).

**5. Pertinence du propos en matière de risque de pollution.** Dans un certain nombre de cas, le notaire a donc un véritable devoir d'investigation, prolongement de son devoir de conseil et d'efficacité. (M. Poumarède, *Notaire – les contours du devoir d'investigation du notaire : JCP N 2011, 1091*). Particulièrement, en matière de risques de pollution, et ce quand bien même le notaire n'a pas à formuler d'avis sur la politique environnementale, son rôle de conseil se trouve mobilisé au premier chef s'agissant de l'information sur les symptômes environnementaux des biens. Le rôle du notaire est essentiel, de par sa double casquette d'officier public garant de l'application de la réglementation environnementale, et de conseil des parties, en charge de la sécurité juridique des transactions. Le praticien se devra en premier lieu d'expliquer aux parties les termes de la réglementation et du contrat, afin de les informer au mieux et de pouvoir, au travers de la convention, gérer le risque « sur-mesure ». Et pour remplir correctement cette mission, il devra investiguer.

**6. Vers un changement de paradigme ?** L'affaire de Grézieu-la-Varenne alimente le contentieux de la responsabilité du notaire, sur le sujet de l'investigation, et l'on se demande même si un changement de paradigme n'est pas en train de s'opérer. Ainsi, il a, notamment, été reproché aux notaires de n'avoir pas mieux investigué à propos du passé industriel du site. Dans l'arrêt d'appel, les deux notaires, vendeur et acquéreur ont été condamnés in solidum pour faute (et pas seulement en garantie des condamnations à l'encontre du vendeur) à hauteur de 80 % du préjudice. Soit, pour le seul chef des frais de dépollution : 715 872 euros !

Les juges notent que le notaire du vendeur était aussi celui de la blanchisserie, et qu'il avait des liens de parenté et d'alliance avec les dirigeants de ladite blanchisserie. Le raccourci établi par les magistrats peut sembler contestable : en l'espèce, le mari de la notaire ayant instrumenté était avocat, associé avec un autre avocat, lui-même maire de la commune et époux de la fille de l'industriel. Ce qui fait une preuve de connaissance par présomption tout de même discutable ou réfutable. Mais il s'agit surtout d'un argument qui n'est pas opposable au notaire de l'acquéreur. Or, si le vendeur est débouté de son appel en garantie à l'égard du notaire acquéreur (quand même!), ce dernier est bien condamné in solidum avec le notaire vendeur à la réparation de 80 % du préjudice.

Et la motivation de l'arrêt qui vient justifier cette condamnation in solidum est si éloquente, qu'il convient d'en citer au moins l'extrait déterminant, qui fait suite à tout un rappel de solutions



*Le rôle de conseil du notaire se trouve mobilisé au premier chef s'agissant de l'information sur les symptômes environnementaux des biens*



bien établies en matière de devoir de conseil : « En se limitant à rappeler les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement et en l'absence de délivrance aux acquéreurs, d'informations primordiales concernant le passé industriel du site dont faisait partie le bien immobilier acquis par les époux [Z], de tout conseil ou mise en garde visant à éclairer ces derniers sur les inconvénients du bien en les invitant à tout le moins à procéder à une vérification préalable à la vente, de l'état des lieux ensuite de la cessation de l'activité industrielle du site avec changement de destination, les notaires n'ont pas permis à ces derniers d'apprécier les caractéristiques essentielles du bien acheté; cette absence de diligence constitue manifestement un manquement à leur obligation d'information et de conseil engageant leur responsabilité, directement à l'origine des préjudices subis par les acquéreurs, consistant dans la perte de chance d'une part de ne pas contracter et d'éviter le dommage constitué par l'obligation de dépolluer le bien et d'autre part de ne pas subir les préjudices susvisés retenus par la cour au titre des frais engagés ou à venir et des préjudices moraux, de jouissance et d'anxiété. »

7. Seulement, quels sont les faits qui permettent de considérer que le comportement des notaires relevait du motif précédent? Deux choses, quand on lit la décision. D'une part, les notaires n'avaient pas consulté le fichier Basias. Pourtant, en l'espèce, à l'époque, la fiche Basias était particulièrement laconique : au plus, elle mentionnait une teinturerie dont l'activité avait débuté en 1959, et qui avait cessé d'exister pour être désormais « une friche », avec un historique indiquant seulement « collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères ». Rappelons que Basias n'est pas un répertoire de sites pollués, mais une recension des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes. La seule présence sur le fichier est donc un indice un peu mince pour éveiller les soupçons. D'autre part, alors même que la promesse contenait une stipulation sur l'hypothèse d'une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le site, aucune investigation n'a été menée ensuite par les notaires auprès de l'administration à ce propos. Sur ce sujet, les notaires se défendaient, vainement, en arguant qu'une telle consultation n'aurait pas révélé un classement ICPE. L'argument est écarté, mais il ne manquait pas de pertinence. En effet, depuis la découverte du problème, une étude de sols très fouillée a été établie à la diligence de la société venue aux droits de la blanchisserie en liquidation. Or, celle-ci révèle la confusion dans le traitement administratif, d'abord au niveau de la nomenclature ICPE, mais surtout au niveau des sociétés concernées (avec un quiproquo dans les sociétés d'exploitation successives, ainsi qu'une certaine fantaisie dans leur dénomination).

8. Face à cette position jurisprudentielle, il convient à présent d'examiner par quels moyens le notaire peut satisfaire à son devoir d'investigation.

## Les moyens d'investigation du notaire

9. **Écoute des parties et profilage notarial.** En premier lieu, l'investigation du notaire se réalise face à ses clients. Il ne suffit pas d'écouter et de retranscrire les déclarations spontanées de chacun. Il s'agira au contraire d'aller plus loin, et de véritablement analyser le profil des parties, afin de faire ressortir de chacun les bonnes informations : qui ai-je face à moi? Le vendeur est-il l'exploitant du site? Quelles sont les intentions de l'acquéreur? Son projet immobilier nécessitera-t-il un usage plus sensible que celui actuel? En somme, face à des clients taiseux ou peu prolixes, il s'agira pour le notaire de poser les bonnes questions, afin de guider les parties dans leurs déclarations. Cette démarche permettra d'une part, d'éviter les risques de contentieux liés à une mauvaise exécution des obligations générales du droit commun des contrats (information précontractuelle, vices du consentement) ou des obligations particulières au droit de la vente (obligation de délivrance, garantie des vices cachés) et d'autre part, de cibler, le cas échéant, la réglementation particulière devant s'appliquer à la convention (police des déchets, police des ICPE, police des secteurs d'information sur les sols ou « SIS »).

10. **Les bases de données publiques Casias et Basol.** Après avoir fait parler les parties, il n'est pas question pour le notaire de s'arrêter en si bon chemin. Sa mission d'investigation se poursuit, et passe par la consultation des bases de données publiques, ce qui lui permettra de rechercher les vices environnementaux des biens objet du contrat, mais également de connaître les risques de contagion provenant des biens voisins. La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués ou susceptibles de l'être d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). La consultation des bases de données publiques est donc indispensable dans la quête du notaire.

11. Au premier chef le praticien consultera la carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias). Celle-ci recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Elle a intégré en octobre 2021 les éléments répertoriés dans l'ancienne base de données Basias. Cette base de données recense environ 300 000 sites à l'échelle nationale. Sa limite? Sa finalité étant de conserver la mémoire des sites anciennement occupés par des activités industrielles et de services, la Casias ne délivre pas d'informations sur l'état de pollution du bien. Sa consultation permet d'alerter sur une potentielle pollution, et d'inciter à la réalisation d'études complémentaires. Il est à noter également que les critères d'inscription des sites dans la base peuvent différer selon les départements.

12. La base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (Basol) : c'est un inventaire « plus fin » que Casias. La base recense ainsi les sites au sujet desquels existe une suspicion de pollution, ou sur lesquels une pollution a été découverte



### *L'investigation du notaire se réalise d'abord face à ses clients*



fortuitement notamment à l'occasion de la réalisation de travaux, ou mis en évidence par l'administration dans le cadre de ses missions de contrôle et de suivi des sites industriels, ou marqués par une pollution accidentelle. Dit autrement : au contraire de Casias, qui ne préjuge de rien, un référencement sur Basol, dans un dossier, est l'équivalent d'une « alarme incendie » qui vient de se déclencher, puisque cet inventaire concerne les sites appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Sa limite ? Les données ne peuvent cependant pas être considérées comme exhaustives. La base constitue toutefois l'état des connaissances sur les sites recensés dans une démarche de transparence. Une fiche synthétique contient l'information qui était à disposition de l'administration au moment où la fiche a été rédigée. Par ailleurs, ces informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée ne couvrent pas tous les types de pollution.

**13. Les autres bases de données.** À titre complémentaire, le notaire consultera également les bases de données secondaires :

- le Géorisques-base des installations classées (qui référence les ICPE soumises à autorisation ou à enregistrement – mais non à déclaration), en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité, avec possible consultation des actes réglementaires liés;
  - la base de données Mimausa gérée par l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) sur les anciens sites miniers d'uranium;
  - l'inventaire national de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (Andra);
  - l'inventaire des dépôts issus des exploitations minières selon l'article 20 de la directive 2006/21/CE (base DDIE de Geoderis);
  - la base des sites et sols pollués par des activités militaires, établie par le ministère de la défense (base Sisop);
  - les cartes de pollution par le chlordécone aux Antilles, etc.
- D'autres bases de données locales peuvent avoir également été établies par des collectivités, les agences d'objectifs et d'autres établissements publics mais sans couverture nationale. Il est en tout cas impératif de consulter toutes les bases officielles pertinentes.

**14. Les pièces usuelles du dossier.** Parfois, il n'est pas nécessaire de partir en croisade pour mener une investigation efficace. Les pièces usuelles du dossier peuvent apporter au notaire de sérieuses pistes ou précieuses informations :

- l'analyse du titre de propriété et la consultation des titres antérieurs permettront au notaire d'y retrouver des indices ou des éléments relatifs à l'usage passé du bien et à l'activité qui y était exercée. Les actes de vente seront en première ligne, mais l'analyse des actes de cession de fonds, baux ou autres titres d'occupation fournira également de précieuses données;
- l'analyse du certificat d'urbanisme permettra de cibler quelques informations spécifiques, puisque ce document est censé notamment reproduire la mention d'un SIS, d'un référencement Casias (*C. env. art. L 125-6, IV*) ou encore d'une servitude d'utilité publique (SUP);
- l'analyse de l'état hypothécaire sera riche d'enseignements sur le sujet, puisque la publicité foncière permet également d'assurer l'information et l'opposabilité de certaines données, telles que l'existence d'une SUP, ou encore d'une restriction d'usage entre parties (RUP) ou encore d'une restriction d'usage conventionnelle au profit de l'État (RUCPE).

**15. Les outils techniques.** Le notaire se doit d'avoir un minimum de connaissances s'agissant des outils de gestion des sites et sols pollués. Ceux-ci sont ici présentés dans leur ordre d'intervention dans un dossier, une démarche étape par étape étant de rigueur :

- l'étude historique et documentaire qui, comme son nom l'indique, établit le passé du site, et renseigne sur les modes éventuels de contamination et la vulnérabilité de l'environnement.
- elle est complétée si besoin par les diagnostics, qui ont pour vocation de préciser et compléter les informations déjà recueillies précédemment.

Si une pollution est détectée, le travail d'enquête se poursuit avec l'analyse de :

- l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), étape facultative en fonction du projet, qui calcule les indices de risques pour la santé humaine provenant de la pollution trouvée;
- puis le plan de gestion de la pollution : il s'agit de savoir comment les pollutions seront gérées et d'étudier les différents scénarios permettant de définir la stratégie à adopter en vue de la réalisation des travaux de réhabilitation;
- et enfin de l'analyse des risques résiduels (ARR) : prédictive, elle interviendra en amont des travaux de réhabilitation. Post-travaux, elle sera rendue en aval de ceux-ci, et déterminera les risques liés aux expositions résiduelles, le tout en cohérence avec les objectifs de réhabilitation retenus.

Enfin, d'autres outils existent spécifiquement en matière d'ICPE, concernant les cessations d'activités notifiées depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022.



**Le conseil :** Quel que soit le symptôme environnemental en cause, celui-ci rend le terrain glissant pour le praticien. Afin d'éviter la chute, le notaire devra se ménager la preuve des points d'appui qu'il aura pris la précaution de se constituer au travers de son investigation.