

## #SITES ET SOLS POLLUÉS : COMMENT SÉCURISER VOS ACTES ?



### VOTRE DEVOIR DE CONSEIL EN TANT QUE NOTAIRE EST CRUCIAL AFIN DE

- Protéger votre client vendeur, en s'assurant qu'il respecte bien ses obligations d'information sur l'état réel du terrain, et de délivrance conforme.
- Protéger votre client acquéreur, en s'assurant qu'il achète son bien en toute connaissance de cause, sans mauvaises surprises ultérieures.

### POURQUOI ÊTRE CONSEILLÉ ?

Parce que le contexte est complexe et que les enjeux sont importants :

- L'existence d'une pollution affectant un bien peut être qualifiée de vice caché dans le cadre de la vente d'un bien immobilier au sens du Code Civil (art. 1641)
- Les obligations d'information à la charge du vendeur d'un bien immobilier ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'égard de l'acquéreur se renforcent (article L. 514-20 du Code de l'environnement)

Les terres polluées prennent réglementairement le statut de déchet et relèvent, dans ce cadre, du principe du "pollueur /payeur".

La loi ALUR a introduit la notion de compatibilité de l'usage d'un projet immobilier en fonction de l'état de ses sols.

Cependant, dans une volonté de protection de la santé et la salubrité publique, la jurisprudence, tant administrative que judiciaire, tend aujourd'hui à faire porter la responsabilité sur le propriétaire d'un sol pollué en l'absence de pollueur responsable. Il en résulte des problématiques récurrentes dans les opérations de cession / acquisition de biens immobiliers, dont les conséquences financières peuvent être très importantes.

## POURQUOI FAIRE APPEL À APAVE ?

Apave peut vous aider à sécuriser vos actes en vous accompagnant sur l'ensemble des missions réglementaires codifiées :

- Mission de levée de doute pour savoir si un site relève ou non de la Méthodologie Nationale de Gestion des SSP (LEVE),
- Etudes documentaires sur le risque de pollution des sols (INFOS),
- Diagnostic de terrain intégrant un programme d'investigations et l'interprétation des résultats (DIAG),
- Expertise dans le domaine des SSP (XPER),
- Attestation de compatibilité entre l'état d'un terrain et son usage futur accompagnant l'instruction du permis de construire (ATTES)
- Audits environnementaux globaux de cession / acquisition de bien immobiliers (Audits).

## NOS ATOUTS

Expertise : maîtrise du cadre juridique et technique

Compétence technique : Apave est certifié LNE domaines A et D pour ses prestations d'études, assistance et contrôle relatives aux sites et sols pollués, suivant le référentiel de certification de service des prestataires dans le domaine des sites et sols pollués\*

Expérience : plus de 30 ans d'expérience en sites et sols pollués nous permettent de maîtriser l'ensemble des rouages institutionnels (DREAL, assureurs, experts judiciaires, services instructeurs de permis de construire,...)

Indépendance : Apave est indépendant de tout Groupe œuvrant dans les travaux de dépollution.

Une offre de proximité, gage de réactivité : 130 agences en France, au plus près de nos clients.