



diagnostique pollution du sol

Par **Carole 68**, le **08/09/2011** à **12:32**

Bonjour,

je suis architecte, mes clients souhaitent acquérir un terrain afin d'y construire une école privée (crèche, jardin d'enfant, groupe scolaire primaire et secondaire). Le terrain est en friche depuis de nombreuses années et est à présent arboré. A certains endroits, des déchets de jardinage et de construction ont été déversés sur le terrain, laissant présager d'une potentielle pollution. Ce site devant accueillir de jeunes enfants, nous souhaiterions qu'un diagnostique de pollution soit établi avant son acquisition.

Ce diagnostique est-il à la charge de l'acquéreur ou du revendeur ?

Merci pour votre réponse.

Avec mes meilleures salutations.

Carole

Par **fra**, le **08/09/2011** à **17:53**

Bonjour, Madame,

S'il existe un doute sur cette question, il est, effectivement, indispensable de faire contrôler le site, surtout dans l'optique de la destination finale.

Néanmoins, s'il y a pollution, plus que le coût du contrôle, c'est le processus de dépollution qui est ruineux, dans certaines situations.

Le principe veut que ce soit le vendeur qui en supporte le prix mais, parfois, vu le montant de l'opération, ce dernier préfère renoncer à la vente et c'est l'acquéreur qui doit le prendre en charge, s'il est fortement intéressé par le terrain.

Par **Christophe MORHAN**, le **08/09/2011** à **22:49**

code de l'environnement (issues du GRENELLE 2)

Article L125-6 En savoir plus sur cet article...

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 188

L'Etat rend publiques les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols.

Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur

élaboration et de leur révision.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Article L125-7 En savoir plus sur cet article...

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 188

Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

le respect de cette nouvelle obligation d'information ne dispensera pas le vendeur de satisfaire à l'obligation générale d'information environnementale que lui impose la jurisprudence récente, que ce soit sur le fondement des vices cachés, de la réglementation des déchets ou encore sur celui de la responsabilité délictuelle.

Par **Carole 68**, le **13/09/2011** à **10:40**

Merci pour votre réponse rapide.

Si je comprends bien, rien n'oblige le vendeur à faire ce diagnostic de pollution des sols. Mais l'acquéreur peut-il le réaliser avant tout compromis de vente ?

Par **fra**, le **14/09/2011** à **13:30**

Bonjour,

Oui, bien sûr, car c'est une question prioritaire vu le coût que la dépollution peut engendrer. Le but de la promesse de vente est d'analyser et, si possible, de régler tous les problèmes qui surviennent au sujet de l'immeuble cédé.

Par **Carole 68**, le **14/09/2011** à **17:38**

Très bien. Et merci pour ce que vous faites.