

TABLE DES MATIÈRES

Préface	7
Remerciements	9
Liste des principales abréviations	11
Sommaire	15
Introduction	17
I. L'exigence de qualité de l'environnement	23
A. La notion d'environnement.....	23
B. Les finalités du droit de l'environnement.....	26
1. La protection du sujet de droit.....	27
2. La protection de l'environnement <i>per se</i>	32
II. La notion de contrat.....	35
A. La liberté contractuelle.....	35
B. L'idéal de justice contractuelle.....	39
III. Le rôle du contrat face à l'exigence de qualité de l'environnement	43
A. La protection du contractant contre le caractère préjudiciable de l'environnement	43
B. La poursuite de la protection de l'environnement par le recours au contrat	45
C. La rencontre des objectifs de protection du contractant et de protection de l'environnement	47
1. L'interaction entre la qualité de vie et la qualité de l'environnement....	47
2. L'interdépendance de la protection de l'environnement et de la personne humaine.....	49

Première partie

La protection du contractant contre le risque environnemental

Titre 1 – La protection du consentement	59
Chapitre 1 – La création d'un formalisme spécial de protection du consentement.....	61
Section I – La prise en compte des risques environnementaux liés au bien immobilier	62
I. l'obligation d'information sur les risques environnementaux liés au sol.....	62
A. L'obligation d'information renforcée liée à l'exploitation d'une installation classée.....	63
1. L'obligation d'information environnementale sur le risque de pollution	63
a. L'information relative à l'existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement	63

b. L'information relative aux dangers et inconvénients de l'installation classée	72
2. L'obligation de transmettre un bilan environnemental.....	74
a. L'obligation de transmettre un bilan environnemental pour les entreprises en difficulté.....	74
b. L'obligation de transmettre un bilan environnemental pour les sociétés <i>in bonis</i>	76
B. L'obligation d'information allégée sur le risque de pollution du terrain hors installation classée.....	77
1. L'information relative au risque de pollution dans le cadre d'un projet de construction	77
2. L'information relative au risque de pollution des terrains situés dans les secteurs d'information sur les sols.....	77
C. L'obligation d'information marginale sur le passé minier du terrain	79
1. Le champ de l'obligation d'information sur le passé minier.....	79
2. Les modalités de la délivrance de l'information légale.....	81
II. L'obligation d'information sur les risques environnementaux liés au bâti.....	82
A. L'obligation d'information sur la sécurité environnementale du bien.....	83
1. L'information sur la présence d'insectes xylophages.....	83
a. Les insectes xylophages.....	83
b. L'obligation légale d'information sur les risques liés à la présence d'insectes xylophages.....	84
c. Le rôle du diagnostiqueur.....	86
2. L'information sur l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité	87
B. L'obligation d'information sur les qualités sanitaires environnementales du bien	89
1. L'information sur le risque d'exposition à l'amiante.....	89
2. L'information sur le risque d'exposition au plomb	92
3. L'information sur le raccordement au réseau d'assainissement.....	93
Section II – La prise en compte des risques environnementaux liés au voisinage du bien immobilier	94
I. La genèse de l'obligation d'information sur les risques environnementaux liés au voisinage.....	95
A. La mise en place d'une politique de prévention des risques environnementaux liés au voisinage.....	95
B. Le droit à l'information sur les risques environnementaux liés au voisinage.....	98
II. L'obligation d'information sur les risques liés au voisinage naturel et industriel.....	100
A. Les différents risques faisant l'objet d'une obligation d'information	100
1. L'obligation d'information relative aux sinistres	100
2. L'information relative au risque lié au radon.....	101
3. L'information relative au risque industriel.....	102
B. Les modalités de délivrance de l'information	103
Conclusion du chapitre	107

Chapitre 2 – La rénovation de la protection classique du consentement.....	109
Section I – L'accueil de la dimension environnementale du consentement.....	110
I. Les insuffisances des obligations légales d'information environnementale... 110	
A. Le droit à l'information environnementale.....	111
B. Les limites du champ d'application de l'obligation d'information légale.....	114
1. Le risque de nuisances environnementales.....	115
a. La qualité de l'air.....	115
b. Les nuisances sonores.....	122
c. La qualité de l'environnement électromagnétique.....	123
2. Le risque environnemental lié aux biens de consommation.....	125
3. Le risque environnemental lié aux titres financiers.....	127
C. La sanction de l'obligation légale d'information sur la qualité de l'environnement.....	128
D. Le caractère perfectible des modalités de délivrance de l'information....	129
E. L'asymétrie des débiteurs de l'obligation légale d'information.....	129
II. L'obligation de transparence à l'épreuve du risque environnemental.....	130
A. Le caractère déterminant de la qualité de l'environnement.....	130
1. L'obligation d'information du cocontractant.....	131
2. Les attentes relatives à la qualité de l'environnement.....	132
a. Les attentes des contractants.....	132
b. Les qualités de l'environnement déterminantes du consentement....	133
B. L'ignorance légitime du contractant face à l'information environnementale... 135	
1. La poursuite de l'équilibre contractuel par l'information.....	135
2. L'inaccessibilité de l'information relative à la qualité de l'environnement.....	137
Section II – L'importance des qualités environnementales dans la décision de contracter.....	138
I. L'information liée à l'utilité attendue du bien.....	139
A. L'information liée à la constructibilité du bien.....	139
1. L'information sur la hausse du coût de la construction du bien.....	139
a. Le champ de l'obligation d'information.....	139
b. L'absence d'obligation d'information sur la qualité de l'environnement apparente.....	142
c. Les limites de l'obligation d'information liées à la qualité du créancier de l'information.....	143
2. L'information sur l'inconstructibilité du bien.....	144
B. L'information relative à l'habitabilité du bien.....	146
1. Le surcoût lié à l'inhabitabilité du bien.....	147
2. L'information sur l'inhabitabilité irréversible du bien.....	148
II. L'information liée à la jouissance espérée du bien.....	149
A. L'information liée à la jouissance paisible du bien.....	150
1. Les nuisances liées à l'environnement voisin du bien.....	150
a. Les nuisances liées à l'environnement industriel voisin du bien....	150
b. L'obligation d'information du vendeur sur l'environnement naturel voisin du bien.....	153
2. Les charges environnementales.....	154

B. L'information liée à la jouissance agréable du bien	155
1. L'information sur la modification à venir du caractère arboré du voisinage.....	155
2. L'obligation d'information sur la modification prochaine du caractère ensoleillé du bien	155
Conclusion du chapitre	159
Conclusion du titre	161
 Titre 2 – La protection du lien contractuel.....	163
Chapitre 1 – La détermination contractuelle du risque environnemental.....	165
Section I – La description par les parties des caractéristiques environnementales du bien.....	164
I. L'importance de la description du bien	166
A. La définition des notions environnementales.....	166
B. La description des qualités environnementales convenues	167
II. La description liée à l'usage projeté du bien.....	174
A. L'efficacité de la clause relative aux qualités environnementales du bien	174
B. Le rôle essentiel du notaire	175
Section II – La description par un expert des caractéristiques environnementales du bien.....	176
I. La réalisation d'un audit environnemental.....	176
A. Le rôle d'information de l'audit environnemental.....	177
B. Les limites de l'audit environnemental.....	178
II. Les aménagements contractuels liés au résultat de l'audit environnemental	179
A. La condition suspensive environnementale.....	179
B. La clause de variation du prix.....	181
Conclusion du chapitre	183
 Chapitre 2 – La maîtrise contractuelle du risque environnemental	185
Section I – Le transfert du risque environnemental.....	185
I. Le transfert du risque de pollution du bien sur lequel est exploitée une installation classée	186
A. L'aménagement de l'obligation d'information.....	186
1. La renonciation contractuelle à l'information environnementale	186
2. Le transfert des frais de recherche de la pollution immobilière.....	187
3. L'extension contractuelle du champ d'application de l'obligation d'information environnementale	188
B. Le rappel contractuel de l'obligation légale de remise en état.....	188
C. L'aménagement contractuel de l'obligation de remise en état.....	191
1. L'interdiction de principe du transfert contractuel de l'obligation légale de remise en état	191
2. L'admission du transfert contractuel du coût de la remise en état	192
3. L'organisation contractuelle des opérations de dépollution dans le temps	193
4. La substitution d'exploitant.....	194
D. Le transfert de l'obligation de remise en état à un tiers-dépollueur.....	195

II. Le transfert du risque environnemental hors installation classée.....	197
A. L'aménagement contractuel du risque de pollution.....	197
1. Les limites du droit légal des sites et sols pollués.....	197
2. La définition de la notion de « dépollution ».....	198
3. L'aménagement contractuel de la dépollution.....	199
4. L'interdiction contractuelle d'exercer une activité polluante	202
B. L'aménagement des autres risques environnementaux	204
1. La clause de garantie du risque environnemental	204
2. La clause de renégociation liée au risque environnemental.....	206
3. La conservation de la qualité de l'environnement	210
C. L'assurance environnementale.....	211
1. Les fondements de l'assurance du risque environnemental.....	211
2. La possibilité de transférer le risque environnemental sur un tiers.....	212
Section II – la décharge contractuelle du risque environnemental	213
I. Le contrôle de la validité des clauses de non-garantie	213
A. La connaissance du risque environnemental par le créancier de la clause de non-garantie	213
B. La qualité de professionnel du créancier.....	215
C. Les limites inhérentes au droit de l'environnement	216
II. Le régime de la clause de non-garantie.....	216
A. L'objet de la clause de non-garantie.....	216
B. Le rayonnement de l'obligation.....	217
Conclusion du chapitre.....	219
Conclusion du titre.....	221
Conclusion de la première partie.....	223

Seconde partie

La protection de la valeur environnementale par le contrat

Titre 1 – Le contrat au service de la politique publique de protection de l'environnement.....	231
Chapitre 1 – L'influence de la politique de développement durable sur le contrat.....	235
Section I – La diffusion de la politique de développement durable dans le contrat	185
I. L'objectif de protection de l'environnement.....	237
A. La montée à la vie juridique.....	237
B. L'appréhension économique.....	239
II. La recherche d'un juste équilibre entre les intérêts économiques et environnementaux	242
A. La poursuite d'un modèle économique durable.....	243
B. Les limites de la politique de protection de l'environnement.....	248
1. Le caractère englobant du concept de développement durable : le principe d'intégration.....	248
2. Le caractère inachevé de la politique d'intégration du développement durable	249

Section II – L’invitation contractuelle au comportement respectueux de l’environnement	252
I. Les modalités de l’incitation légale à la protection de l’environnement.....	252
A. Le rôle de l’obligation d’information environnementale	252
B. L’incitation financière	254
II. Les lacunes de l’incitation légale à la protection de l’environnement	256
A. L’insuffisante cohérence d’ensemble de la politique d’incitation	257
1. L’incitation légale exemplaire dans les contrats de la commande publique.....	257
2. La réforme souhaitée du contrat de société	262
B. Les limites de l’ordre public de protection de l’environnement face au contrat.....	264
Conclusion du chapitre	269
Chapitre 2 – La réception de la politique de développement durable par le contrat	271
Section I – Les avantages financiers.....	272
I. L’incitation à la sobriété énergétique	273
A. L’incitation par l’information sur la performance environnementale du bâti.....	273
1. Le diagnostic de performance énergétique	274
2. L’annexe environnementale.....	275
3. L’action des contractants en faveur de la sobriété énergétique	277
B. L’incitation aux travaux de rénovation énergétique	278
1. Le caractère attractif des travaux de rénovation énergétique.....	279
2. Les modalités de réalisation des travaux de rénovation énergétique.....	279
II. L’incitation à l’investissement respectueux de l’environnement.....	281
A. Le système européen d’échange de quotas d’émission de gaz à effet de serre	281
1. La cession de droits de polluer.....	282
2. Les difficultés de mise en œuvre du « SEQE-UE ».....	283
B. L’investissement dans des projets visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans les pays en développement	284
Section II – Les avantages éthiques.....	285
I. L’incitation à une consommation durable	285
A. L’éveil de la conscience écologique du contractant	287
1. La méconnaissance par le consommateur de son empreinte environnementale	287
2. L’éducation environnementale précontractuelle des consommateurs.....	288
B. L’obligation d’information sur l’empreinte environnementale du produit de consommation.....	290
1. L’obligation d’information sur l’empreinte carbone du bien de consommation.....	290
2. L’obligation d’information sur les conditions de fabrication des produits.....	292
C. L’obligation d’information participant à la lutte contre l’obsolescence programmée.....	293
1. La définition légale de l’obsolescence programmée	293

2. L'obligation d'information sur la disponibilité de pièces détachées.....	294
3. L'obligation d'information sur la valeur d'usage du produit.....	296
II. L'incitation à l'exercice d'activités commerciales respectueuses	
de la qualité de l'environnement.....	296
A. Les fondements du reporting environnemental.....	297
B. La multiplication des obligations de transparence environnementale.....	298
Section III – Les avantages pratiques	301
I. Le commerce équitable	301
A. La finalité du commerce équitable.....	302
B. Les critères du commerce équitable	303
II. Le bail rural.....	303
A. Le rôle de la propriété privée dans la protection de l'environnement	304
B. La valorisation des pratiques écologiques locatives.....	306
C. La stipulation de clauses environnementales dans les baux ruraux	307
III. L'obligation de compensation écologique.....	310
A. Le contrat de compensation.....	311
B. Le contrat de cession d'unités de biodiversité.....	312
IV. L'obligation réelle environnementale	314
A. La servitude environnementale	315
B. L'obligation réelle environnementale consacrée par la loi	316
C. Les droits réels spéciaux de protection de l'environnement	319
Conclusion du chapitre	321
Conclusion du titre	323
Titre 2 – Vers un devoir du contractant de protéger l'environnement	325
Chapitre 1 – Le devoir accepté par le contractant de protéger l'environnement.....	327
Section I – La protection volontaire de l'environnement par le contrat	328
I. Les engagements de responsabilité sociétale des entreprises	328
A. La notion de responsabilité sociétale des entreprises	328
B. La volonté d'intégrer les préoccupations environnementales	329
C. Les sources de la responsabilité sociétale des entreprises	331
II. L'intérêt de la protection volontaire de l'environnement	334
A. L'intérêt de l'entreprise	338
1. L'anticipation du risque réputationnel lié aux atteintes portées	
à l'environnement.....	338
2. L'amélioration de la compétitivité économique.....	339
III. L'intérêt de la contractualisation.....	341
A. La faible normativité des engagements volontaires	342
1. La nature non contraignante des engagements de RSE	342
2. L'évolution de la portée normative des engagements de RSE	345
a. La force de l'engagement éthique.....	345
b. Les pratiques commerciales trompeuses	347
c. Les recours pour excès de pouvoir contre les actes	
de droit souple	349
B. Les formes de la contractualisation	351
1. La réintégration par le juge des engagements volontaires	
dans le champ contractuel.....	351

2. La contractualisation volontaire.....	352
a. La transformation d'un instrument de droit souple en règle de droit dur.....	352
b. La force obligatoire des engagements contractualisés.....	353
Section II – la force normative de la protection volontaire de l'environnement.....	356
I. L'intensité de l'obligation contractuelle de protection de l'environnement.....	356
A. Le contenu imprécis de l'obligation contractuelle.....	356
1. Le manque de précision des engagements de protection de l'environnement.....	357
B. Le rayonnement limité de l'obligation contractuelle.....	359
1. Le lien entre le devoir de vigilance et la sphère d'influence.....	359
a. L'essor du devoir de vigilance.....	359
b. L'extension du devoir de vigilance à la sphère d'influence.....	360
c. La consécration légale d'un devoir de vigilance lié à la sphère d'influence de l'entreprise.....	361
2. La contractualisation du devoir de vigilance.....	364
a. L'extension contractuelle du devoir de vigilance à la sphère d'influence.....	365
b. Les clauses de mise en œuvre du devoir de vigilance.....	367
c. Les clauses susceptibles d'affaiblir le devoir de vigilance.....	370
II. La perception normative de l'obligation contractuelle.....	373
A. Le défaut d'obligatorité.....	373
B. La tension vers l'idéal de protection de l'environnement.....	374
Conclusion du chapitre.....	377
 Chapitre 2 – Le devoir général du contractant de protéger l'environnement.....	379
Section I – La liberté contractuelle confrontée au devoir de protéger l'environnement.....	379
I. L'encadrement de la liberté contractuelle par le devoir de protéger l'environnement.....	380
A. Le devoir de protéger l'environnement.....	380
1. Le contexte international.....	380
2. La consécration constitutionnelle du devoir de protéger l'environnement.....	382
3. La portée normative du devoir constitutionnel de protéger l'environnement.....	384
B. L'articulation insatisfaisante entre la liberté contractuelle et le devoir de protéger l'environnement.....	387
1. Le caractère fondamental de la liberté contractuelle.....	388
2. L'emprise indirecte du droit de l'environnement sur la liberté contractuelle.....	389
3. L'influence du devoir de protéger l'environnement sur la liberté contractuelle.....	391

II. La conciliation entre la liberté contractuelle et le devoir de protéger l'environnement	396
A. La limitation de la liberté contractuelle justifiée par l'intérêt général environnemental.....	397
1. L'objectif de protection de l'environnement.....	397
2. La Charte de l'environnement, guide légistique.....	399
3. La prééminence du devoir de protéger l'environnement.....	400
B. La responsabilisation du contractant à l'égard des atteintes portées à l'environnement.....	403
1. Les débiteurs du devoir de protéger l'environnement.....	403
a. Le droit à un environnement de qualité est intrinsèquement lié au devoir de protéger l'environnement.....	404
b. L'absence de responsabilité contractuelle spécialement dédiée aux atteintes portées à l'environnement.....	405
c. Le caractère englobant du devoir de protéger l'environnement....	406
2. L'encadrement souhaité du contenu du contrat par le devoir de protéger l'environnement	409
a. L'encadrement de la liberté contractuelle par les droits fondamentaux dans le projet d'ordonnance portant réforme du droit des contrats	410
b. L'attention portée par les contractants à la qualité de l'environnement lors de la détermination du contenu contractuel.....	410
c. La nécessaire conciliation de la liberté contractuelle avec le devoir de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.....	411
d. La sanction de la proposition de limiter la liberté contractuelle par le devoir de protéger l'environnement.....	414
Section II – le devoir d'adopter un comportement respectueux de l'environnement	417
I. Le rayonnement de l'obligation de vigilance environnementale sur le devoir de bon comportement du contractant.....	417
A. L'influence de l'obligation de vigilance environnementale sur le comportement du contractant	417
1. L'obligation de vigilance, un guide comportemental pour le contractant.....	418
2. Le pouvoir d'interprétation du juge du contrat	419
B. L'obligation de ne pas dégrader l'environnement par négligence	420
1. Le comportement négligent du propriétaire-bailleur d'un terrain et le droit des déchets.....	420
a. La responsabilité subsidiaire du propriétaire immobilier négligent à l'égard des déchets	421
b. La vigilance environnementale du propriétaire immobilier.....	424
c. Vers une fonction environnementale de la propriété ?	425
2. Le comportement négligent du preneur à bail	426

II. La dimension environnementale de l'obligation de bonne foi en droit des contrats.....	427
A. L'obligation de bonne foi au service de la protection de l'environnement.....	428
1. L'évolution de la législation environnementale en cours d'exécution du contrat	428
2. L'obligation de renégocier justifiée par l'objectif d'intérêt général de protection de l'environnement.....	430
B. L'appréhension de la bonne foi renouvelée à l'aune de l'obligation de vigilance à l'égard des atteintes à l'environnement.....	431
1. La bonne foi et les exigences contemporaines de protection de la qualité de l'environnement.....	431
a. Le contenu implicite du contrat	431
b. L'influence de l'obligation de vigilance environnementale	433
2. La complémentarité de la bonne foi.....	434
Conclusion du chapitre.....	437
Conclusion du titre	439
 Conclusion de la seconde partie.....	 441
 Conclusion générale.....	 443
 Index alphabétique	 447
Bibliographie	453
Table des matières	533