

même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Périmètre de protection d'une installation classée

Existence d'une installation classée

Dans l'immeuble acquis aux termes des présentes l'activité exercée par la société ETABLISSEMENTS ZVEREFF et la société DELLOISE INDUSTRIELLE mise en liquidation judiciaire suite à un incendie était :

Cataphorèses Y 200 et dépôts électrolytiques de zincages, nickelages, chromages.

Cette activité, figure sur la nomenclature des installations classées au titre des activités soumises à autorisation.

Dès lors, cette installation a, conformément à l'article L. 512-2 du Code de l'environnement, été autorisée par Monsieur le Préfet du Département du Territoire de BELFORT suivant arrêté n° 32 en date du 25 février 1999, alors que le site était exploitée par la société ETABLISSEMENTS ZVEREFF.

La société ETABLISSEMENTS ZVEREFF a cessé son activité le 30 décembre 2001, suite aux inondations du même jour. Cette cessation a fait l'objet d'un arrêté d'urgence pris par Monsieur le Préfet du Département du Territoire de Belfort en date du 3 janvier 2002 et a entraîné des travaux de remise en état du site, de manière qu'il ne puisse plus présenter de dangers pour la sécurité des personnes et de l'environnement.

Les mesures prescrites par la Préfecture du Territoire de BELFORT consécutivement à cette cessation ont été les suivantes :

- *"L'élimination vers des installations autorisées des eaux polluées contenues "dans les rétentions et des bains de traitement devenus inutilisables,*
- *"l'évacuation et le stockage dans des conditions sécurisées des bains de "traitement et des autres produits à risques dépourvus de rétention étanche.*
- *" la mise en sécurité des eaux de rinçage en vue d'un traitement ultérieur "dans le respect des dispositions de l'article 4.2 de l'arrêté préfectoral du 25 Février "1999 sus-visé.*

Aux termes d'un courrier en date du 24 avril 2002, dont copie demeurera annexée aux présentes après mention, adressé par la société SA ETABLISSEMENTS ZVEREFF à la DRIRE, il est déclaré par ladite société que les obligations de l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 ont été respectées.

Suivant courrier du 9 février 2003 adressé par la société SA ETABLISSEMENTS ZVEREFF à la DRIRE dont copie est demeurée ci-annexée, il est fait mention que l'ensemble des bains de l'ancien atelier ainsi que les effluents restants de la station d'épuration ne sont évacués qu'à 80%, et que les bains du nouvel atelier sont évacués dans la totalité.

En outre la société LOUIS SOUFFLOT CONSEIL INTERNATIONAL a été mandatée à l'effet de procéder à une étude d'ensemble sur la reprise éventuelle par la SOCIETE DELLOISE INDUSTRIELLE de l'unité de cataphorèse.

Une copie dudit rapport en date du 29 décembre 2003 est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

La conclusion de ce rapport concernant la pollution des sols :

"L'incident créé par l'inondation n'a pas modifié la situation du site par rapport "aux risques de pollution du sous-sol, le site reste site à surveiller."

Ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", la SOCIETE DELLOISE INDUSTRIELLE a acquis de la SA ETABLISSEMENTS ZVEREFF l'immeuble objet des présentes suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD, le 26 avril 2004.

Suivant jugement en date du 24 octobre 2006, le Tribunal de Commerce de BELFORT a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la SOCIETE DELLOISE INDUSTRIELLE.

Après une période d'observation, l'administrateur judiciaire a jugé, compte tenu de l'importance du passif et de la baisse d'activité, que seul un plan de cession était envisageable dans le cadre de l'article L 631-22 du Code de Commerce.

Monsieur Marc ESTIENNE a fait une proposition de reprise d'une partie de l'activité de la SOCIETE DELLOISE INDUSTRIELLE (site de VALDOIE) et a convenu de s'associer à Monsieur Jean-Pierre CHEVASSU, dans le cadre d'une société par actions simplifiée.

Le Tribunal de Commerce en date du 18 juin 2007 a arrêté et homologué, conformément aux articles L 621-87 du Code de Commerce, le plan de cession en faveur de Messieurs ESTIENNE et CHEVASSU pour le compte d'une SAS à constituer, avec une date d'effet au 19 juin 2007.

La société devant être constituée entre Messieurs CHEVASSU et ESTIENNE, dénommée "ETS 90 SAS – Entreprise de Traitement de Surfaces " a été créée aux termes de statuts sociaux en date du 19 juin 2007.

La Société "ETS 90 SAS – Entreprise de Traitement de Surfaces" a déclaré reprendre les activités de la SOCIETE DELLOISE INDUSTRIELLE à compter du 19 juin 2007, en application de l'article R 512-68 du Code de l'Environnement (ex article 34 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977).

Il n'y a pas eu de cessation d'activité au sens de l'article R.512-74 du Code de l'Environnement.

Toutefois l'activité sur ce site a été momentanément arrêtée suite à un incendie survenu dans la nuit du 2 au 3 septembre 2007.

Ce sinistre, pouvant avoir des conséquences pour la protection des intérêts visés à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, en particulier vis à vis de la pollution des eaux superficielles et souterraines, des mesures d'urgence ont été prescrites par arrêté préfectoral du 17 septembre 2007.

Il résulte d'une lettre adressée par la DRIRE, en date du 2 avril 2008, ci-annexée après mention, que les travaux prescrits par ledit arrêté préfectoral sont en voie d'achèvement et qu'il reste cependant l'élimination des bains de cataphorèse.

L'ACQUEREUR a obtenu un permis de construire délivré le 7 juillet 2017 par M. le Maire de la Commune de VALDOIE sous le numéro PC09009917A0001 en vue de l'édification d'un entrepôt.

Un dossier de demande d'institution de Restrictions d'Usage entre Parties (RUP) a été établi par la société ENVIREAUSOL le 22 juin 2017 suivant une commande en date du 4 avril 2017, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes.

Il établit l'ensemble des restrictions d'usage grevant l'immeuble dont s'agit

Il est littéralement extrait ce qui suit :

"Dans le cadre du projet de vente de la parcelle n°88 section BD sise 10 Avenue Oscar Ehret à Valdoie, la société ETS 90 est tenue de réaliser un dossier d'institution de servitudes de restriction d'usage eu égard aux contaminations résiduelles caractérisées dans le cadre du plan de gestion (2014) ainsi qu'à l'issue de travaux de réhabilitation des sols, ayant porté sur des contaminations en hydrocarbures au droit d'anciennes cuves de fioul en septembre 2015

Conformément au plan de gestion ces contaminations constituent des sources résiduelles à prendre en compte dans un dossier de RUP."

Demeure joint et annexé aux présentes un courrier de la DREAL en date du 29 juin 2017 concluant à des risques acceptables et donnant un avis favorables à la délivrance du permis de construire.

L'ACQUEREUR, déclare avoir parfaite connaissance de toutes les contraintes résultant des prescriptions administratives et techniques liées audit immeuble, s'y conformer, sans aucun recours contre le **VENDEUR** et le Notaire soussigné.

Il reconnaît avoir été averti des dangers ou inconvénients importants pouvant résulter de l'activité exercée dans le BIEN vendu suite aux informations données ci-dessus par le **VENDEUR** et des déclarations effectuées. En conséquence il renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement.

RAPPEL RESTRICTIONS D'USAGE

6.1 Etendue des restrictions d'usage

Les restrictions d'usage s'étendent au sol, au sous-sol et aux eaux souterraines au droit de la parcelle BD88 (cf. annexe I) ayant accueilli les anciennes activités industrielles des sociétés SDI puis ETS 90 (durant 3 mois), ainsi que des zones d'implantation du réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines.

ANNEXE I = figure 2 page 10

Figure 2 : Plan cadastral du site avec la localisation de l'emprise ayant accueilli les anciennes activités industrielles – Echelle 1 : 1 400

6.2 Contenu des restrictions d'usage

6.2.1 Restrictions d'usage liées à l'usage des sols

Les servitudes liées à l'usage des sols suivantes s'appliquent selon le découpage du périmètre figurant ci-dessous :

ANNEXE II = figure 3 page 19

Figure 3 : Plan avec localisation des restrictions d'usage liées à l'usage des sols – Echelle 1 : 1 400

Nota : le maintien d'un revêtement de surface peut correspondre à de l'enrobé, dalle béton ou des terres d'apport saines (minimum 30 cm après compactage) sur l'ensemble des espaces intérieurs/extérieurs du site pour éviter les risques d'exposition par contact direct, envol de poussières et ingestion de sols contaminés.

6.2.2 Restrictions d'usage liées à l'utilisation du sous-sol

Les servitudes liées à l'utilisation du sous-sol suivantes s'appliquent au périmètre figurant ci-dessous :

ANNEXE III = figure 4 page 20

Figure 4 : Plan avec localisation des restrictions d'usage liées à l'usage des sous-sols – Echelle 1 : 1 400

Parties nord et sud :

s'assurer de l'adéquation de l'état des milieux et de l'usage sols avec en cas d'éventuels travaux affectant le sous-sol des parcelles (affouillement, étude environnementale, étude géotechnique, mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations, etc.) une gestion adaptée des déblais générés par les travaux ;

en cas d'éventuels travaux au droit des zones identifiées impactées par des contaminations résiduelles, des précautions d'hygiène spécifiques pour les travailleurs ;

mise en place interdite de puits ou forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols ;

tous travaux affectant le sous-sol des parcelles (affouillement, mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations, etc.) devra être effectué sous la surveillance d'un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement ou équivalent en vue notamment de la caractérisation des terres excavées ;

toute surface polluée (correspondant à l'ensemble de l'emprise étudiée) rendue accessible devra être recouverte d'une couche de matériaux sains : béton, enrobés, terre végétale. Un géotextile délimitera l'emprise des matériaux rapportés. Il nécessitera également la réalisation préalable par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués,

conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement ou équivalent, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques, garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés. Notamment, la mise au jour des pollutions en métaux lourds lixiviables demandera soit leur évacuation en centre de traitement adapté soit une remise en œuvre sous revêtement étanche ;

lors de la mise en place de canalisations, les déblais générés devront faire l'objet d'analyses physico-chimique afin d'évaluer leur qualité, le cas échéant ils devront être évacués en centre de traitement adapté et un apport de matériaux sains sera à réaliser. La pose de canalisations d'adduction en eau potable (AEP) sur le site sera à réaliser préférentiellement dans une zone exempte de contamination. Le cas échéant, les terres polluées autour de ces canalisations devront être substitués par des matériaux sains.

Partie nord :
usage industriel / commercial

Partie sud :
usage industriel

en cas de mise au jour des concentrations résiduelles la zone impactée en hydrocarbures, une excavation et évacuation en filière adaptée de la zone sera à effectuer sous la surveillance d'une société spécialisée aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné

6.2.3 Restrictions d'usage liées à l'utilisation des eaux souterraines

Les servitudes liées à l'utilisation des eaux souterraines suivantes s'appliquent au périmètre figurant ci-dessous :

l'interdiction d'utiliser les eaux souterraines pour les usages d'alimentation en eau potable, les usages domestiques (toilettes, piscines, etc.), l'arrosage des jardins et des espaces verts ainsi que les process agroalimentaires ;

seuls sont autorisés les prélèvements dans les piézomètres à des fins de surveillance de la qualité des eaux souterraines ;

un droit d'accès et d'intervention aux piézomètres PZ1, PZ2 (hors périmètre) et PZ3 (cf. localisation en ANNEXE IV) présents, ainsi que ceux sur la parcelle qui pourront être visés par une éventuelle révision du programme de surveillance arrêté par le service de l'inspection des installations classées doit être réservé aux personnes suivantes :

tous les représentants de l'Etat ou des collectivités territoriales en charge du respect de la présente RUP ;

tous les représentants du propriétaire des piézomètres, ou de l'organisme mandaté par ses soins pour la mise en œuvre de la surveillance ;

tout ayant droit futur désigné par les services de l'Etat ;

tous matériaux ou aménagements empêchant l'accès aux ouvrages de surveillance et/ou susceptible d'altérer l'intégrité ou leur bon fonctionnement est interdit ;

les dispositifs de protection des ouvrages piézométriques (tête de protection cadenassée, bouche à clé) doivent rester apparents (pas de végétaux, pas de terres et/ou matériaux, pas de stockage diverse, pas de construction...)

tout acte de nature à nuire au bon état des ouvrages piézométrique est interdit. Tout ouvrage rendu inexploitable devra être remplacé par le propriétaire de la zone concernée et devra posséder les mêmes caractéristiques que l'ouvrage détérioré ;

les piézomètres ne faisant plus l'objet de prélèvements devront être rebouchés selon les recommandations de la norme NF-X-10-999 relative à la réalisation, au suivi et à l'abandon d'ouvrages de captage ou de surveillance d'eaux souterraines réalisés par forage.

ANNEXE IV = figure 5 page 22

Figure 5 : Plan avec localisation des restrictions d'usage liées à l'utilisation des eaux souterraines – Echelle 1 : 1 400

6.3 Encadrement des modifications d'usage

Tout projet de changement d'usages définies aux paragraphes 6.2.2, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (investigations environnementales, analyses des enjeux sanitaires), garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

Le dossier de restriction d'usage devra également être actualisé en cas d'aménagement du site.

6.4 Informations des tiers

Si l'emprise étudiée fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage citées dans ce rapport, qui s'engagera à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées, en obligeant ledit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

6.5 Précautions pour les tiers intervenant sur site

Compte tenu de la présence de contamination dans les sols, les eaux souterraines et les gaz souterrains, la réalisation de travaux n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

6.6 Transcription

La publication à la Conservation des hypothèques prévue par l'article 36.2 du décret du 4

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient à la société vendeuse pour en avoir fait l'acquisition de la Société dénommée "**ETS - 90 ENTREPRISES DE TRAITEMENT DE SURFACES**", en abrégé "**SDI**", Société à responsabilité limitée au 360042,00, dont le siège est à DELLE (90100), 15 avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 498.910.926. et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELFORT suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT, le 26 mai 2008 moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BELFORT le 23 juillet 2008, volume 2008P, numéro 2797.

Originellement, le BIEN vendu appartenait à la SOCIETE DELLOISE INDUSTRIELLE pour l'avoir acquis de la société dénommée "ETABLISSEMENTS ZVEREFF", société anonyme au capital de 150.000 €, ayant son siège à VALDOIE (90300), 10 Avenue Oscar Ehret, identifiée au SIREN sous le numéro 536.420.359 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELDORT, aux termes d'un acte reçu par Maître Eric GUICHARD, notaire à BELFORT, le 26 avril 2004.

Cette acquisition a eu lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de BELFORT, le 4 juin 2004 volume 2004P N° 2114.

Antérieurement ledit BIEN appartenait à la société "ETABLISSEMENTS ZVEREFF", savoir :

- le terrain, pour l'avoir acquis de l'ASSOCIATION POUR LE BIEN DES JEUNES GARCONS INFIRMES ET PAUVRES", dont le siège est à PARIS, 55 Rue de Lille, suivant acte reçu par Maître Henri CLERC, alors notaire à BELFORT, le 5 décembre 1974.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de BELFORT, le 27 mai 1975 volume 2352 N° 18.

Etant précisé que la parcelle a fait l'objet d'un remaniement cadastral en date du 28 décembre 1998, publié au Bureau des Hypothèques de BELFORT, le 28 décembre 1998 volume 1998P N° 4050 (la parcelle AD N° 39 est devenue BD N° 88).