



UCIE – 14 juin 2012

Sites et sols pollués : Responsabilité de l'exploitant ou du propriétaire, la longue marche de la jurisprudence française

Françoise Labrousse , David Desforges

Avocats au barreau de Paris , cabinet Jones Day



Sites & sols pollués

- I. Responsabilité de l'exploitant**
- II. Recherche de la responsabilité du propriétaire**
- II. Développements récents**
- IV. Comment sécuriser la cession de sites industriels?**



Responsabilité de l'exploitant

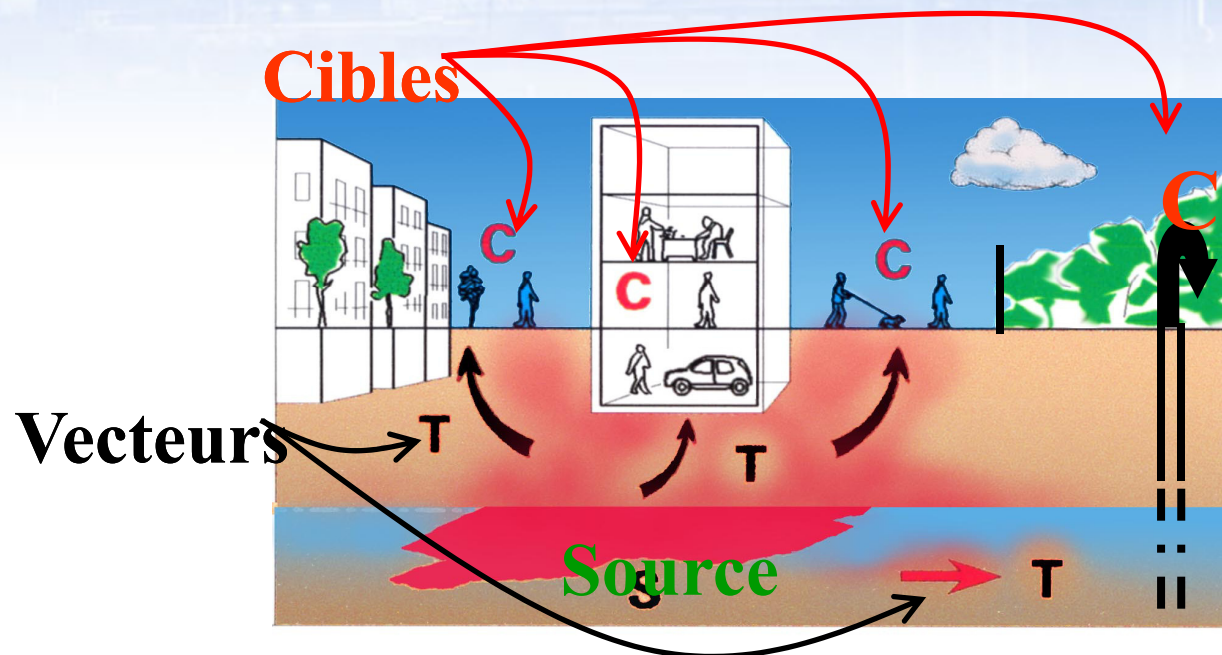
- **Rappel du dispositif législatif et réglementaire actuel en matière de gestion de sites pollués (ICPE)**
 - Un dispositif qui s'articule autour du droit des installations classées
 - L'article L. 512-6-1 du Code de l'environnement
 - Les articles R. 512-39-1 et s. du Code de l'environnement
 - La circulaire de la DPPR du 18 octobre 2005
 - Les 5 circulaires du Ministère chargé de l'environnement du 8 février 2007 (la Méthodologie technique officielle)

- **Approche technique française en matière de sites et sols pollués**

- Rejet de l'approche par seuils

- Approche pragmatique au cas par cas en fonction :

- des caractéristiques de chaque site et de son environnement
- des risques présentés par des impacts en fonction de l'usage (approche source / vecteur / cibles)



➔ Rôle déterminant de l'usage futur (Art. L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1) pour déterminer si des mesures doivent être mises en œuvre et pour définir les objectifs à atteindre



I Responsabilité de l'exploitant

- **Obligations en cas de cessation définitive d'activités ICPE**
 - 2 étapes principales
 - « Mise en sécurité » du site (article R. 512-39-1-II)
 - « Remise en état » (article R. 512-39-1 III)
 - Confirmation de la prise en compte de l'usage du site dans la détermination de l'étendue de la remise en état (articles L. 512-6-1 et R. 512-39-2)
 - Principe de négociation / recherche d'un accord entre parties
 - Intervention du maire et du propriétaire du terrain
 - Décision du préfet

I Responsabilité de l'exploitant

- **L'usage à prendre en compte pour déterminer les mesures de remise en état**

- Pour les activités soumises à autorisation ayant cessé avant le 1er octobre 2005

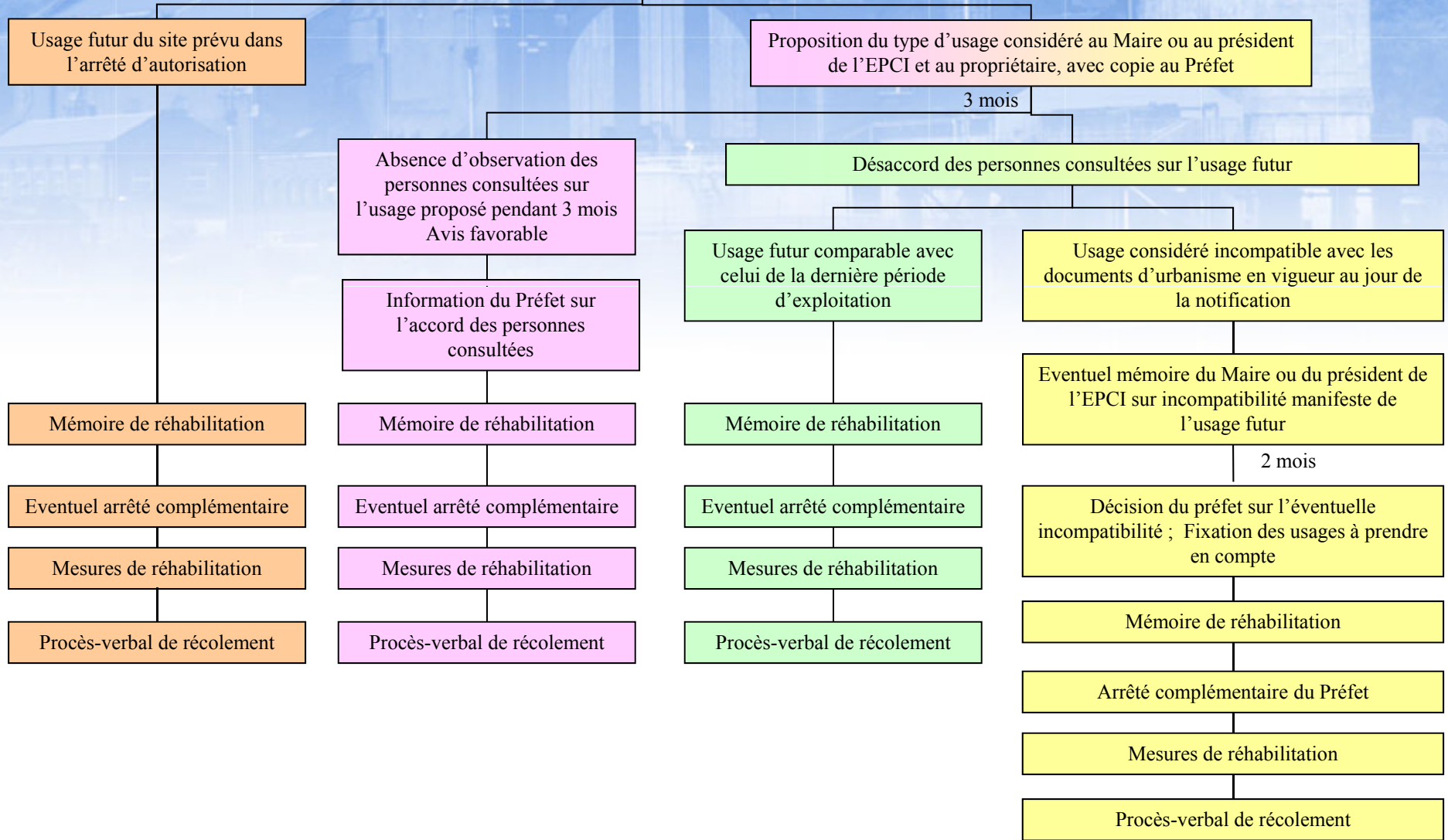
La réhabilitation doit prendre en compte un usage « comparable » à celui de la dernière période d'exploitation (article R. 512-39-5)

- Pour les activités soumises à autorisation ayant cessé après le 1er octobre 2005

Un usage plus contraignant peut être retenu à la suite d'une concertation et ce, en fonction des documents d'urbanisme et de l'usage des terrains au voisinage du site (article R. 512-39-2)

Arrêt d'une installation soumise à autorisation

3 mois (ou 6 mois) avant l'arrêt définitif : notification au Préfet + envoi d'un dossier sur la mise en sécurité du site



I Responsabilité de l'exploitant

- **Le statut de la remise en état dans le temps**
 - En cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'exploitant ne peut se voir imposer des mesures complémentaires, sauf s'il est à l'origine de ce changement d'usage (article R.512-78)
 - Possibilités de « figer » l'usage et les contraintes liées à la présence de pollution résiduelle :
 - Servitudes d'utilité publique (SUP) ou restrictions d'usage conventionnelles
 - Le préfet, le dernier exploitant (*voir infra*), le maire peuvent demander la mise en œuvre d'une SUP (limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes et peut subordonner ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières, aménagement/configuration/ mesures de surveillance, etc.)

I Responsabilité de l'exploitant

- Le statut de l'obligation de remise en état dans le temps
 - v. CE, 8 juil. 2005, *Soc. Alusuisse-Lonza-France* : prescription de 30 ans, en matière d'ICPE, à compter de la connaissance par l'administration de la cessation d'activité ; la prescription ne court pas en cas de dissimulation des dangers ou inconvénients
 - v. Cass., 3^e ch. civ., 27 mai 2010: l'extinction de l'obligation de remise en état au bout de 30 ans rend l'action civile entre un propriétaire et un ancien exploitant sans objet
 - Nouvelle prescription de l'article L. 152-1 du Code de l'environnement :
« *Les obligations financières liées à la réparation des dommages causés à l'environnement par les installations, travaux, ouvrages et activités régis par le présent code se prescrivent par trente ans à compter du fait générateur du dommage* »

I Responsabilité de l'exploitant

- **Détermination du responsable de la remise en état** (article L. 512-6-1 modifié)
 - Canalisation de la responsabilité vers l'exploitant des activités auxquelles les pollutions sont « rattachables »
 - En cas de succession d'exploitants (des mêmes activités), responsabilité du dernier exploitant en date au jour de la cessation définitive des activités ou de l'identification d'un risque
 - Qui est l'exploitant? Le titulaire de l'autorisation administrative d'exploiter (notion de substitution régulière d'exploitant) mais aussi, toute entité venant aux droits et obligations de l'exploitant (par voie d'absorption notamment)
 - Un sous-traitant n'est pas un « exploitant » en droit des ICPE (sauf déclaration de changement d'exploitant)
 - La société-mère n'est pas exploitante en principe (*voir infra*)
 - Le propriétaire, pris en cette seule qualité, n'est pas assimilé à l'exploitant (*voir infra*)

I Responsabilité de l'exploitant

- **Détermination du responsable de la remise en état** (article L. 512-6-1 modifié)
 - **En cas d'apport partiel d'actifs:** l'apporteur est solidaire avec le bénéficiaire de l'apport du passif environnemental sauf en cas de clause de non solidarité dans le traité d'apport; le bénéficiaire de l'apport n'est pas responsable du passif environnemental si la qualité d'exploitant ne lui est pas transférée (cessation d'activité avant l'apport par ex.) v. Cass., 3^e ch. civ., Rhodia Chimie
 - **En cas d'expropriation:** v. Cass., 3^e ch. civ., 22 sept. 2010: l'indemnité d'expropriation ne doit pas couvrir le coût de la remise en état en cas de déménagement de l'exploitant sur un autre site du fait de l'expropriation

Responsabilité de l'exploitant

- **Autres responsabilités de l'exploitant**

- Autorisations administratives toujours délivrées sous réserve des droits des tiers (article L. 512-19)
- Responsabilité civile de l'exploitant
 - A l'égard de toute personne ayant subi un préjudice, y compris des voisins et des associations de protection de l'environnement

Fondements

- théorie des troubles anormaux de voisinage (responsabilité sans faute)
- responsabilité pour faute (article 1382 du Code civil)
- responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde (article 1384-1 al. 1^{er} du Code civil)



II

Recherche de la responsabilité du propriétaire

- **Justifications avancées pour la responsabilité du propriétaire d'un site pollué**
 - Article L. 511-1, notion d'installations « exploitées » ou « détenues »
 - Sur le fondement du droit des installations classées, tentative de recherche de la responsabilité du propriétaire en sa qualité de « détenteur » de l'installation – Quelques jurisprudences isolées où le propriétaire entretenait un lien étroit avec l'exploitant (en matière de stockage de déchets notamment)
 - Mais, le propriétaire pris en cette seule qualité, n'est pas débiteur des obligations de remise en état au titre du droit des installations classées (v. CE, février 1997, Min. Env. c/ *SCI Les Peupliers*)

II Recherche de la responsabilité du propriétaire

- Déplacement du débat sur le terrain du droit des déchets
 - Articles L. 541-1 et suivants du Code de l'environnement
 - responsabilité du « producteur » ou du « détenteur » de déchets
 - rappel de la définition de déchet comme un « bien meuble »
 - Difficulté d'articulation entre la législation ICPE et la législation relative aux déchets

Compétences distinctes/partagées entre le Préfet et le Maire

Compétence « traditionnelle » du maire figurant dans le code des communes (CGCT) au titre de la sécurité et de la salubrité publiques

(v. CE, 11 janv. 2007, *MEDD c/ Sté Barbazanges Tri Ouest* : confirmation de l'existence de deux blocs de compétence)

II Recherche de la responsabilité du propriétaire

- Déplacement du débat sur le terrain du droit des déchets
- Qualification de sols pollués en déchets? Oui, mais...

Reconnaissance de ce qu'un terrain pollué, même non excavé, constitue un déchet

Elargissement instantané du spectre des personnes potentiellement responsables

(v. CJCE, 7 septembre 2004, *Van de Walle*, Affaire C-1/03)

Circulaire du 1er mars 2005 relative à l'inspection des installations classées - sites et sols pollués. Conséquences de l'arrêt de la CJCE dit «Van de Walle»
(v. CAA Versailles, 10 mai 2007, *Cne de St Chéron*)

II Recherche de la responsabilité du propriétaire

- Déplacement du débat sur le terrain du droit des déchets
- Qualification de sols pollués en déchets? Oui, mais... non !
 - Directive-cadre sur le déchets (2008) précise expressément que les « sols pollués non excavés » sont exclus du champ d'application de la Directive
 - Cette exclusion est reprise *expressis verbis* dans le code de l'environnement qui vise les «sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés, et les bâtiments reliés au sol de manière permanente » (v. Ordonnance du 17 décembre 2010)
 - Retour à la case départ mais le propriétaire n'est pas exonéré de toute responsabilité pour autant.



II

Recherche de la responsabilité du propriétaire

- **Responsabilités en cas de dommages aux tiers**
 - **Responsabilité civile du propriétaire**

Mêmes fondements que ceux évoqués en ce qui concerne l'exploitant

 - théorie des troubles anormaux de voisinage
 - responsabilité pour faute
 - responsabilité du fait des choses
 - **Responsabilité contractuelle en cas de cession**
 - non respect de l'obligation d'information du vendeur
 - dol, erreur, vices cachés
 - **Responsabilité pénale**
 - délit de pollution de l'eau (articles L. 216-6 et L. 432-2 du Code de l'environnement)
 - délit de mise en danger d'autrui

III Développements récents

- **L'obligation d'information du propriétaire-vendeur**
 - Le vendeur doit fournir toute information sur le bien, objet de la vente, y compris celle relative à la situation environnementale du bien, les risques et les dangers que pourrait présenter une éventuelle pollution (article 1602 du Code civil et jurisprudence)
 - Le vendeur doit informer l'acquéreur par écrit de l'exploitation d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement sur le terrain, et des inconvénients importants qui résultent de l'exploitation, pour autant qu'il les connaisse (article L. 514-20 du Code de l'environnement)
 - **Sanctions pour défaut ou insuffisance d'information**
 - Dommages et intérêts/nullité de la vente
 - Résolution de la vente, restitution d'une partie du prix, remise en état aux frais du vendeur (article L. 514-20 du Code de l'environnement)



III

Développements récents

- **Loi Grenelle 2 : renforcement de l'obligation d'information (1)**
 - La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 prévoit que l'Etat rend publiques les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols (article L. 125-6 du Code de l'environnement)
 - Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration et de leur révision
 - Extension de l'obligation d'information par écrit à tout terrain objet d'une transaction (vente ou bail) lorsqu'un risque de pollution des sols a été rendu public par l'État :
 - Pesant sur le propriétaire et sur le bailleur
 - Information par écrit dans l'acte de vente ou le contrat de bail

III Développements récents

- **Loi Grenelle 2 : renforcement de l'obligation d'information (2)**
 - Sanction : si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, l'acheteur ou le locataire a le choix, dans un délai de **2 ans** après la découverte de la pollution, de :
 - Poursuivre la résiliation du contrat ou se faire restituer une partie du prix (ou du loyer)
 - Demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût n'est pas disproportionné au prix de vente
 - **Projet de décret**
 - Etablissement de zones de précaution
 - Consultation du maire et mise à disposition du public, informations rendues accessibles par l'Etat sous forme d'un site Internet, au plus tard le 31 12 2013
 - Procédure d'abrogation des SUP en cas de disparition de leur objet
 - Précision des obligations du responsable du changement d'usage

III Développements récents

- **Loi Grenelle 2 : renforcement de la responsabilité des sociétés mères**
 - En cas de liquidation judiciaire à l'encontre de l'exploitant d'une ICPE filiale, le liquidateur, le ministère public ou le préfet peuvent saisir le tribunal pour faire établir l'existence d'une faute caractérisée de la société mère qui a contribué à l'insuffisance d'actif de la filiale (article L. 512-17)
 - Lorsque la faute est établie, mise à la charge de la société mère de tout ou partie du financement des mesures de remise en état
 - Possibilité de remonter sur la société grand-mère en cas d'insolvabilité de la société mère condamnée
 - Projet de décret et d'arrêté sur l'élaboration de garanties financières en cours de consultation : application aux installations susceptibles d'être à l'origine de pollution du sol

III

Développements récents

- **Vers un régime autonome des sites et sols pollués? (article L. 556-1) (1)**

« En cas de **pollution des sols ou de risque de pollution des sols**, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du **responsable**. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsque l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

Il est procédé, le cas échéant, au recouvrement de ces sommes comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour ce recouvrement, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. (...)

IV Comment sécuriser la cession de sites industriels ?

Rappel des responsabilités et des risques encourus (1/5)

- **Responsabilité du vendeur d'un terrain potentiellement pollué**
 - Soit sur un fondement contractuel
 - Soit sur un fondement délictuel
- **Principe jurisprudentiel du non-cumul des responsabilités**

La mise en cause de la responsabilité contractuelle du vendeur exclut en principe l'application simultanée des règles délictuelles (v. Cass. Civ. 1., 11 janv. 1989 et Cass. Civ. 2, 9 juin 1993)

IV Comment sécuriser la cession de sites industriels ?

Rappel des responsabilités et des risques encourus (2/5)

- **Responsabilité du vendeur sur un fondement contractuel**
 - **Manquement du vendeur à son obligation d'information spécifique prévue à l'article L. 514-20 du Code de l'environnement**
 - *v. Cass. 3^e civ., 10 septembre 2008, Commune de Marseille* : une Cour d'appel qui s'est fondée sur l'irrecevabilité de l'action en garantie des vices cachés n'est pas tenue de vérifier le respect des déclarations du vendeur au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement
 - Ne vise que les ICPE soumises à autorisation (*v. Cass. 3^e civ., 20 juin 2007*) ou à enregistrement
 - **Manquement du vendeur à son obligation d'information générale prévue à l'article 1602 du Code civil**

IV Comment sécuriser la cession de sites industriels ?

Rappel des responsabilités et des risques encourus (3/5)

- **Responsabilité du vendeur sur un fondement contractuel**
 - **Vices cachés (article 1641 du Code civil)**
 - Sanctions : résolution de la vente, diminution du prix de vente et/ou versement de dommages et intérêts
 - v. CA Montpellier, 8 août 2007, n° 06/4534 : vices cachés constitués par des cuves enterrées dans le terrain vendu, contenant un liquide constitué d'eau et de produits micro-polluants organiques hydrocarbures
 - v. Cass. Civ. 3, 8 juin 2006, *Total solvants – SEM*, n° 04-19069 : l'acquéreur d'un terrain pollué aux hydrocarbures, dont il connaissait l'existence mais non l'ampleur, peut se prévaloir de la garantie des vices cachés
 - v. CA Paris, ch. 1, 19 nov. 2009, *SCI Windsor Corbeil*: la clause d'exonération ne visait pas précisément la pollution; restitution partielle du prix mais pas de dommages et intérêts en l'absence de mauvaise foi du vendeur

IV Comment sécuriser la cession de sites industriels ?

Rappel des responsabilités et des risques encourus (4/5)

- **Responsabilité du vendeur sur un fondement contractuel**
 - **Vices du consentement (article 1109 du Code civil)**
 - L'acquéreur qui découvre l'existence d'une pollution sur son site, dont l'origine est antérieure au transfert de propriété à son profit, peut soutenir que le contrat qu'il a conclu est nul, car sa formation a été entachée d'un vice du consentement
 - Erreur (article 1110 du Code civil), dol (article 1116 du Code civil)
 - Sanction : nullité de l'acte
 - v. Cass. Civ. 3, 21 juin 1995, pourvoi n° 92-12969 sur une erreur résultant des anomalies contenues dans les profondeurs du terrain cédé en raison d'une décharge avoisinante, empêchant ainsi le projet de construction de l'acquéreur
 - v. CA Colmar, 4 avr. 2000, *SA Raffinerie de Strasbourg c/ SA FBR Foncière du Bassin Rhénan*, n° 199606206 en matière de dol

IV Comment sécuriser la cession de sites industriels ?

Rappel des responsabilités et des risques encourus (5/5)

- **Responsabilité du vendeur sur un fondement délictuel**
- **Jurisprudence *SCAEL***
 - Obligation **d'ordre public** de remise en état des terrains vendus (sol, sous-sol, nappe souterraine) du vendeur, dernier exploitant, découlant de la législation sur les ICPE (v. Cass. Civ. 3., 16 mars 2005, *SCAEL*, n° 03-17875)
 - Impossibilité pour le vendeur, dernier exploitant, d'invoquer les stipulations des clauses contractuelles d'exonération de responsabilité contenues dans l'acte de vente du site
 - Non respect par le dernier exploitant de ses obligations de remise en état en cas de cessation d'activité constitutif d'une faute au sens de l'article 1382 du Code civil entraînant la responsabilité délictuelle du vendeur
 - Confirmation de l'arrêt *SCAEL* (v. Cass. Civ. 3, 9 sept. 2009, *Sté AEP c/ SDIS du Cher*, n° 08-13.050 ; Cass. Civ. 3, 2 déc. 2009, *Sté Rhodia Chimie c/ SEMCODA*, n° 08-16.563)

IV Comment sécuriser la cession de sites industriels ?

Sécurisation des opérations de cession/acquisition de sites (1/2)

- **Par l'audit**
 - **Objectifs**
 - Déterminer la situation juridique et environnementale du site
 - Evaluer les risques juridiques et techniques
 - Adapter les modalités de l'opération au regard des risques identifiés (garantie de passif, ajustement de prix...)

IV Comment sécuriser la cession de sites industriels ?

Sécurisation des opérations de cession/acquisition de sites (2/2)

- Par le contrat

- Clauses environnementales à insérer dans le contrat de cession/acquisition
 - Clauses d'information
 - Clauses d'exclusion des garanties légales
 - Clauses de garantie
- Validité de principe des clauses exonératoires de garantie reconnue matière de sites pollués
 - v. Cass. 3^e civ., 21 janv. 1998, n° 95-16.835 ; Cass. Com., 1^{er} oct. 2002, n° 00-15.493; Cass. 3^e civ., 19 déc. 2001, *Société Discodis c/ Société Profidis*, n° 00-12022
 - v. Cass. 3^e civ., 8 juin 2006, *Total Fluide*

Quelques exemples...

Kodak à Vincennes

- **Contexte**

- Apparition de 1995 à 2001 de plusieurs cas de cancers chez des enfants fréquentant une école maternelle à Vincennes implantée sur un ancien site industriel exploité par Kodak de 1902 à 1986
- De 1995 à 1999 : 3 cas de cancers observés chez les enfants fréquentant l'école maternelle pour 0.39 cas attendus
- Apparition en 2001 d'un nouveau cas de cancer chez un enfant ayant fréquenté l'école maternelle
- Fermeture de l'école en juin 2001



- **Médiatisation très importante de cette affaire**

- Constitution en 2001 d'un Comité scientifique par l'Institut de Veille Sanitaire à la demande de la DGS
- Mise en place en parallèle d'un Comité de suivi présidé par le préfet du Val-de-Marne puis par le sous-préfet de Nogent-sur-Marne
- Proposition de résolution de 2003 pour la mise en place d'une commission d'enquête parlementaire chargée d'établir la réalité des risques liés à l'exploitation passée du site industriel Kodak à Vincennes
- Création d'une association de riverains : « Collectif Vigilance Franklin »

Quelques exemples...

Kodak à Vincennes (suite)

- Réalisation d'études environnementales (EDR) afin d'apprécier l'existence de risques pour la population résidente et le lien de causalité entre la survenue de ces cancers et l'état environnemental du site anciennement exploité par Kodak
- Conclusions des études environnementales :
 - Pollution des eaux souterraines (chlorure de vinyle)
 - Absence d'excès de risque pouvant résulter des anciennes activités de Kodak
 - Absence de niveau d'exposition supérieur à ce qui est généralement observé dans un milieu urbain comparable
- Surveillance des eaux souterraines, des gaz du sol et de l'air ambiant intérieur (école, parkings, caves, bureaux...) prescrite à Kodak par arrêté préfectoral du 13 mai 2004
- Réouverture de l'école en 2004 au regard des résultats des analyses dans l'air ambiant

Quelques exemples...

Domaine de Bonvallet

• Contexte

- Exemple de la société AGROPICARDIE exploitant d'un centre de stockage et de traitement de céréales
- Cessation d'activité et mise en évidence en novembre 2002 d'une pollution historique liée à l'activité d'une ancienne usine à gaz
- En juin 2003, arrêté préfectoral prescrivant des mesures de réhabilitation pour garantir la compatibilité du site avec un usage sensible (constructions de logements prévues)
- En mai 2004, l'administration constate que les objectifs de dépollution prescrits ne sont pas atteints
- En juin 2004, le Préfet met en demeure la société AGROPICARDIE de respecter des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral

• Conséquences

- Interdiction d'accéder aux logements jusqu'à la fin de la dépollution et de livrer les logements avant que les niveaux de pollution des sols et de la nappe soient compatibles avec l'usage de logements
- Destruction de certaines maisons en vue de l'excavation des terres polluées
- Au total, 43 000 m³ de terres polluées ont été évacuées du site
- Evaluation de risques résiduels réalisée en juin 2005 a permis de conclure à un risque sanitaire acceptable pour la population

Quelques exemples...

Métaleurop

- **Contexte**

- Site industriel très pollué à Noyelles-Godault (62) : activité de métallurgie exercée depuis 1894
- Cessation d'activité en 2003 à la suite de la liquidation judiciaire de l'exploitant : la société Métaleurop Nord (filiale du groupe Metaleurop)

- **Nouvelle approche en matière de responsabilité des sites et sols pollués**

- Loi Bachelot de 2003 : mécanismes visant à ce que la problématique de remise en état soit traitée tout au long de la vie de l'entreprise exploitant une installation classée
- Projet de loi Grenelle II : mécanismes visant à faciliter la responsabilité des sociétés mères en matière de pollution



Site pollué sans responsable identifié

- **Echec des tentatives afin de faire remonter la responsabilité de la remise en état sur la société mère (groupe Métaleurop)**

- Responsabilité de la société mère rejetée par la Cour de cassation en l'absence de relations financières anormales constitutives d'une confusion du patrimoine de la société mère avec celui de sa filiale exploitante (Com. 19 avril 2005, 05-10.094)



Merci de votre attention !

Françoise Labrousse / David Desforges

Jones Day

2, rue Saint-Florentin

75001 Paris

Tél. 01 56 59 39 39

flabrousse@jonesday.com / ddesforges@jonesday.com

