



LAURENCE LANOY AVOCATS

Cabinet spécialiste en droit de l'environnement

Obligations administrative et civile de remise en état d'un site pollué : divergences et solutions contractuelles

Laurence Lanoy

29 mars 2011 – INTERSOL

Introduction

- L'obligation de remise en état est fixée dans le cadre de différentes polices administratives mais le juge civil connaît de plus en plus de questions de dépollution dans le cadre de baux, ventes, opérations de M&A et de rachat d'entreprise
- Similaire sur plusieurs points, l'appréciation de l'obligation de remise en état par les deux ordres de juridictions présente également certaines divergences quant aux responsables et à l'étendue de la dépollution
- Les clauses contractuelles sont un outil pour gérer ces différents risques de responsabilité



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

- A. Quels responsables des mesures de dépollution ?
- B. Quelles étendue, modalités et prescription de la remise en état ?

II. Quelles sont les solutions contractuelles pour gérer les différentes situations de dépollution ?

- A. Des solutions contractuelles dans les cessions de site et les opérations de M&A
- B. Des solutions contractuelles dans les baux



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

A. Quels responsables des mesures de dépollution ?

1. La responsabilité de l'exploitant dans la dépollution

a) Le principe dans les polices administratives

- Dans la police ICPE (art. L.511-1 et s. C. env.)
 - ✓ Exploitant en titre (CE, 29 mars 2010, Cté de communes de Fécamp) ou exploitant de fait (CE, 21 févr. 1997, SA Wattelez)
 - ✓ Ayant droit (CE, 10 févr. 2005, Sté Sofiservice)
- Dans la responsabilité environnementale pour la prévention et la réparation des dommages (art. L.160-1 et s. C. env.)
- Dans la nouvelle police spécifique aux sites et sols pollués (art. L.556-1 C. env. créé par l'ordonnance du 17 déc. 2010 de transposition de la directive déchets)



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

b) La responsabilité de l'exploitant en droit civil

- Sur le fondement de la responsabilité délictuelle (art. 1382 C. civ.)
 - ✓ **Faute civile pour manquement à son obligation « légale » de remise en état** (Cass. 16 mars 2005, SCAEL) :
 - En cas de non respect des prescriptions administratives (Cass. 2 déc. 2009)
 - Mais également même si respect des prescriptions préfectorales ou si aucune prescription lorsque « *mauvais état du site* » (Cass. 9 sept. 2009, Sté AEP)
 - ✓ Responsabilité de l'exploitant et de l'ayant droit :
 - Même si cession du terrain à un tiers lorsque celui-ci ne se substitue pas à lui
 - Même si locataire et que le terrain est préalablement pollué (Cass, 10 avr. 2002, AGIP)
 - recherche in concreto similaire de l'ayant droit après M&A, cession fonds de commerce... (Cass, 16 mars 2010, Sté Rhodia chimie)



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

- Sur le fondement de la responsabilité contractuelle (art. 1134 C. civ.)
 - ✓ Possible engagement contractuel de l'exploitant de dépolluer parallèlement à son obligation administrative (contrat de vente, bail...)

- Au titre des obligations d'information
 - ✓ **Art. L.514-20 C. env** : information sur l'exploitation passée d'une installation autorisée/enregistrée, et ses inconvénients connus
 - ✓ **Art. L.125-7 C. env** : information sur un risque de pollution publié par l'Etat
 - L'exploitant en tant que vendeur peut être responsable de la remise en état en cas de non respect de ces obligations d'information
 - ✓ **Garantie des vices cachés** (art. 1641 et s. C. civ.) : responsabilité indirecte en cas de diminution du prix de vente ou d'octroi de dommages et intérêts pour une pollution cachée (Cass. Civ 3, 8 juin 2006, Total Fluides)
 - ✓ **Dissimulation dolosive d'une pollution** (art. 1116 C.civ.) : dommages et intérêts (CA Versailles 15 avr. 2010 n° 09/02354)



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

2. La responsabilité du propriétaire

a) Un rôle limité dans les polices administratives

- Dans la police ICPE
 - ✓ Exclusion de principe (CE, 16 juin 2008 Bruna)
- Dans la police des déchets (art. L.541-1 et s. C. env.)
 - ✓ Exclusion explicite des sols pollués non excavés (art. L.541-4-1 C. env.)
 - ✓ Mais possible responsabilité pour l'élimination de déchets dans les sols et sur le site en tant que détenteur
- Dans la nouvelle police spécifique aux sites et sols pollués (art. L.556-1 C. env.)
 - ✓ Remise en état par l'exploitant mais aussi par le « *responsable de la pollution* »



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

b) Une responsabilité possible du propriétaire en droit civil

- Sur le fondement de la responsabilité délictuelle
 - ✓ Pour la pollution résiduelle après l'exécution de la remise en état administrative par l'exploitant (Cass. 17 juin 2009, Cne de Feytiat)
 - ✓ En tant que responsable et « gardien » de son site (art. 1382 et 1384 C. civ. ; référence dans la circulaire du 8 févr. 2007)
- Sur le fondement de la responsabilité contractuelle
 - ✓ Possible engagement contractuel
- Au titre des obligations d'information
 - ✓ Art. L.514-20 et art. L.125-7 C. env : en tant que vendeur
 - ✓ Vices cachés et Dol : idem



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

B. Quels contenu, procédure et prescription de la remise en état ?

1. Le contenu de l'obligation de dépollution

a) Prise en compte de l'usage du site et des risques dans les polices administratives

- Dans la police ICPE
 - ✓ Objectifs pragmatiques : intérêts de l'art. L.511-1 C. env. et usage futur
 - ✓ Usage futur fixé selon la date d'arrêt d'activité et la classe de l'installation
 - ✓ Bilan coûts/avantages
- Dans la responsabilité environnementale
 - ✓ Prise en compte du risque d'atteinte grave à la santé/usage du site
- Dans la nouvelle police spécifique aux sites et sols pollués
 - ✓ Aucune précision



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

b) Incertitudes sur l'étendue de l'obligation de dépollution en droit civil

- Jurisprudences diverses sur la faute civile liée à l'absence de remise en état
 - ✓ Référence à l'arrêté préfectoral adressé à l'exploitant (Cass. Civ. 3, 2 déc. 2009)
 - ✓ Référence au mauvais état du site, à une expertise, aux arrêtés adressés au demandeur... (Cass. civ.3, 9 sept. 2009, Sté AEP ; CA Paris, 20 nov. 2008, n° 04/05959)

- Sur le fondement de la responsabilité contractuelle
 - ✓ Liberté contractuelle des parties : retour à l'état initial, renvoi aux arrêtés préfectoraux...



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

2. La procédure de remise en état

a) Des règles précises dans les polices administratives

- Dans la police ICPE
 - ✓ Procédure en deux étapes lors de la cessation définitive d'activité : Mise en sécurité/Remise en état si terrains « libérés »
 - ✓ Méthodologie de la circulaire du 8 février 2007 : plan de gestion/IEM
- Dans la responsabilité environnementale
 - ✓ Intervention exploitant/Préfet/tiers réglementée
 - ✓ En cas de dommage ou de menace imminente de dommage
- Dans la nouvelle police spécifique aux sites et sols pollués
 - ✓ Aucune précision sur l'autorité de police et les modalités
 - ✓ En cas de « pollution des sols ou de risque de pollution des sols »



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

b) Flou juridique sur la procédure de dépollution en droit civil

- Responsabilité délictuelle pour défaut de remise en état
 - ✓ Référence aux arrêtés préfectoraux ou à une expertise par le juge civil
- Sur le fondement de la responsabilité contractuelle
 - ✓ Liberté contractuelle des parties
- Au titre des obligations d'information
 - ✓ Art. L.514-20 C. env et Art. L.125-7 C. env : Aucune précision
 - Exécution sous l'égide du juge civil
 - Possible recours à l'expertise (CA Orléans, 16 janv. 2006)



I. Comment est appréciée l'obligation de remise en état par les juges administratif et civil ?

3. La durée de l'obligation de dépollution

a) La prescription trentenaire dans les polices administratives

– Dans la police ICPE

- ✓ Responsabilité de l'exploitant jusqu'à 30 ans après la cessation d'activité (CE 26 nov. 2010, *Sté Arcelor Mittal* ; CE, 8 juillet 2005, *Sté Alusuisse Lonza France*)
- ✓ Incertitudes subsistantes : point de départ ? Dissimulation des dangers et inconvénients ? Articulation avec la prescription de l'art. L.152-1 C. env. ?

b) Les différentes prescriptions en droit civil

– Responsabilité délictuelle pour défaut de remise en état

- ✓ Application de la prescription trentenaire dégagée par le juge administratif
- ✓ Départ : déclaration effective de cessation d'activité (Cass., 27 mai 2010, *Sté Segvama*)

– Sur le fondement de la responsabilité contractuelle

- ✓ Cinq ans (art. 2224 C. civ.) ou dérogation contractuelle des parties (art. 2254 C. civ.)



II. Quelles sont les solutions contractuelles pour gérer les différentes situations de dépollution ?

A. Des solutions contractuelles dans les cessions de site et M&A

1. Enjeux et risques

- Distinguer les différentes situations pour apprécier le transfert ou non d'obligations administrative et civile de dépollution
 - ✓ Site cédé en cours d'exploitation/arrêté/pollué par une activité à proximité
 - ✓ Statut des parties : Exploitant/professionnel de l'immobilier/particulier
 - ✓ Substitution dans l'exploitation ? Nouvelle activité industrielle distincte ?
Nouvel usage ?



II. Quelles sont les solutions contractuelles pour gérer les différentes situations de dépollution ?

2. Possibilités de transfert ou de partage des obligations de dépollution

- Limites des clauses contractuelles
 - ✓ inopposabilité à l'administration et aux tiers
 - ✓ Responsabilité civile de l'exploitant pour non remise en état nonobstant les clauses contractuelles (CA Paris 31 janvier 2008, Sté CMMP)
- Liberté contractuelle des parties
 - ✓ Définition des termes : « *Réglementation* », « *Remise en état* » : ex : liée ou non aux prescriptions préfectorales ?
 - ✓ Respect des obligations d'information
 - ✓ Modalités des obligations : Plafond, méthode d'évaluation de la dépollution
 - ✓ Aménagement des obligations et garanties : partage/charge de l'acquéreur/responsabilité du cédant
 - ✓ Information et clause de direction de procès (absence d'intérêt à agir du garant contre un arrêté de remise en état - CAA Paris, 7 août 2003, Sté Elf Atochem)



II. Quelles sont les solutions contractuelles pour gérer les différentes situations de dépollution ?

B. Des solutions contractuelles dans les baux

1. Enjeux et risques

- Double statut d'exploitant et de preneur avec des obligations distinctes
- Obligations également du propriétaire en tant que bailleur : délivrance, vices de la chose louée, troubles de jouissance...

2. Possibilités de transfert ou de partage des obligations de dépollution

- Définition des termes
 - ✓ Ex : rejet action d'une commune contre son locataire exploitant au motif que dépollution suffisante vu les termes du contrat (Cass, 17 juin 2009, Cne de Feytiat)
- Liberté contractuelle des parties :
 - ✓ L'exploitant peut s'engager à réaliser des mesures de dépollution supplémentaires à celles fixées par l'administration
 - ✓ Possible remboursement ou participation aux frais de dépollution par le bailleur en cas de terrain déjà pollué à l'entrée du locataire dans les lieux...



Contact :

Laurence Lanoy

3, rue Antoine Arnauld • 75016 PARIS

Tél. +33 (0)1 45 20 13 10 • Fax +33 (0)1 45 20 14 59 •

llanoy@laurencelanoy.com • www.laurencelanoy.com



LAURENCE LANOY AVOCATS

Cabinet spécialiste en droit de l'environnement