



***Confrontation  
de deux interprétations techniques  
de la définition d'un sol pollué  
Enjeux techniques et financiers***

**Cas des baux et des cessions/acquisitions**

*Intersol – mars 2011 - Lyon*  
*Confrontation de deux interprétations de la définition d'un sol pollué*  
*Enjeux techniques et financiers*

## **PREAMBULE**

**Retour d'expérience** : analyse des clauses techniques de nombreux contrats de cession / acquisition, de baux et d'ordonnances de Tribunaux.

**Problématique récurrente** : incompréhension entre les acteurs.

**Origine** : imprécision du contenu des termes techniques employés pour définir l'état du sous-sol et les objectifs prévus dans les actes.

*Intersol – mars 2011 - Lyon*  
*Confrontation de deux interprétations de la définition d'un sol pollué*  
*Enjeux techniques et financiers*

## **LIMITES DE L'EXPOSE**

- Critères juridiques non abordés dans cet exposé
- Le problème des diagnostics incomplets ou mal interprétés n'est pas le sujet de cette présentation
- Pour simplifier, l'exposé repose sur 3 exemples concrets et actuels
- *Les cas des ICPE autorisées avec dossier complet sont a priori plus simples car avant tout gérées par les arrêtés préfectoraux*

*Intersol – mars 2011 - Lyon*  
*Confrontation de deux interprétations de la définition d'un sol pollué*  
*Enjeux techniques et financiers*

## **1- RETOUR D'EXPERIENCE : 3 exemples**

### **Exemple 1 : Vente d'un site ICPE après cessation d'activités : préparation de la vente pour création de logements**

- Diagnostics conformes aux prescriptions préfectorales (absence de risque inacceptable). Le site est présenté comme « non pollué »
- Projet d'aménagement négocié (vendeur/acheteur)
- Constat pendant le chantier = matériaux peut-être « non pollués » MAIS cependant non inertes (surcoût de gestion)

**=> confusion entre les termes « terres non polluées (sens sanitaire)» et « terres inertes » (gestion des déblais).**

*Intersol – mars 2011 - Lyon*  
*Confrontation de deux interprétations de la définition d'un sol pollué*  
*Enjeux techniques et financiers*

## **1- RETOUR D'EXPERIENCE : 3 exemples**

### **Exemple 2 : Location d'un terrain puis restitution en cessation d'activité (ICPE) : contexte du contentieux**

- L'ICPE doit *une remise en état* (arrêté préfectoral)
- Le propriétaire a contractualisé *une remise en état* conforme à l'état initial (contrat)

⇒ **Confusion entre les termes**

- \* « remise en état » selon l'obligation administrative (sanitaire)
- \* « remise en l'état » selon l'obligation contractuelle (état initial)?

**Nota : pas de définition dans le glossaire du Ministère**

*Intersol – mars 2011 - Lyon*  
*Confrontation de deux interprétations de la définition d'un sol pollué*  
*Enjeux techniques et financiers*

## **1- RETOUR D'EXPERIENCE : 3 exemples**

### **Exemple 3 : Pollution d'une société indépendante de vente de métaux : contexte du contentieux**

- Le locataire doit à l'Administration une *dépollution* type ICPE (sanitaire)
- Contentieux engagé par le propriétaire qui prête au mot *dépollution* un objectif d'élimination complète de toutes les substances non contenues initialement dans le sous-sol (dépréciation immobilière).

### **Utilisation de termes non adaptés**

⇒ **Ordonnance judiciaire avec définition d'une mission des experts pour ...« une dépollution totale et définitive »...**

## **2- EXEMPLES DE DEFINITIONS SUJETTES A CONTROVERSE**

### **Confusion « Pollution / contamination » :**

**Pollution :** (*glossaire site Ministère : idem guide BRGM juin 2001*)

Introduction, directe ou indirecte, par l'activité humaine, de substances, de préparations, de chaleur ou de bruit dans l'environnement, susceptibles de contribuer ou de causer :

- un danger pour la santé de l'homme,
- des détériorations aux ressources biologiques, aux écosystèmes ou aux biens matériels,
- une entrave à un usage légitime de l'environnement.

Désigne une situation constatée montrant la présence de polluants dans un milieu.

## **2- EXEMPLES DE DEFINITIONS SUJETTES A CONTROVERSE**

### **Confusion « Pollution / contamination » :**

**Contamination :** (*Gestion des sites pollués – version 0 – BRGM  
juin 2000 – Evaluation détaillée des risques*)

Présence anormale d'une substance, de micro-organismes  
dans un milieu, d'un objet ou d'un être vivant. ....

- Pas de reprise dans le glossaire du site du Ministère
- Terme « emprunté » à la médecine, inadapté aux SSP



## **2- EXEMPLES DE DEFINITIONS SUJETTES A CONTROVERSE**

### **Confusion « Dépollution / réhabilitation » :**

**Dépollution :** (glossaire site Ministère)

Opération qui consiste à traiter, partiellement ou totalement, un milieu pollué (sol, eaux, air) pour en supprimer ou en diminuer fortement le caractère polluant, dans le but de restaurer ses fonctions et le remettre en état pour un usage.

## **2- EXEMPLES DE DEFINITIONS SUJETTES A CONTROVERSE**

### **Confusion « Dépollution / réhabilitation » :**

**Réhabilitation du sol** (ou d'un milieu) : (glossaire site Ministère) Dispositions prises pour rétablir la capacité d'un sol [ou d'un milieu] contaminé, endommagé, dégradé, à assurer des fonctions déterminées, en réduisant ou supprimant les risques liés à la pollution d'un sol pour lui conférer un usage donné.

*(Source : norme ISO 11074-4 "Qualité du sol - Vocabulaire - Partie 4 : termes et définitions relatifs à la réhabilitation des sols et sites", décembre 1999)*

## **2- EXEMPLES DE DEFINITIONS SUJETTES A CONTROVERSE**

### **Dépollution / réhabilitation :**

**Mais il y a aussi : Réhabilitation** (*glossaire site Ministère* )

Ensemble d'opérations (réaménagement, traitement de dépollution, résorption, contrôles institutionnels...) effectuées en vue de rendre un site apte à un usage donné. Cette opération englobe à la fois les opérations de traitement de dépollution, celles de confinement et de résorption des déchets sur un site pollué en vue de permettre un nouvel usage.

Ces définitions semblent très proches

## **2- EXEMPLES DE DEFINITIONS SUJETTES A CONTROVERSE**

et la liste des mots présentant des interprétations différentes selon l'acheteur ou le vendeur est longue :

**En termes d'objectifs à atteindre :**

Etat initial de l'environnement / Etat naturel / Terres non impactées / Terres non polluées.....etc

**En termes d'impact constaté pour évaluer un préjudice :**

Domage, dommage environnemental, constat de pollution, conformité....etc

### **3- PRINCIPAUX CAS THEORIQUES DE LITIGES POTENTIELS LIES A L'INTERPRETATION DE CERTAINS TERMES**

**A- CESSION/ACQUISITION : acheteur/ vendeur**

**B- BAIL : restitution d'un terrain**

**C- ESTIMATION D'UN PASSIF ENVIRONNEMENTAL : coût  
d'une assurance, valeur d'une société / foncier...**

**D- CONTENTIEUX : problème de rédaction d'une ordonnance,  
compréhension des non techniciens....**

**ETC...**

## **4- CONCLUSION (1/2)**

**On constate que l'essentiel des difficultés d'interprétation des principaux termes portent sur :**

- **L'usage (sanitaire) : actuel/futur et acceptable/compatible sur le site;**
- **La présence de substances étrangères (était initial/bruit de fond local);**
- **La gestion de matériaux avec des signatures atypiques (argiles vasardes, terres gypseuses, zones à signature géochimique naturelle...);**

**DONC, POUR LIMITER LES RISQUES  
DE CONTENTIEUX :**

## **4- CONCLUSION (2/2)**

L'expérience montre que bon nombre de situations seraient moins conflictuelles si chaque partie s'assurait de l'utilisation de définitions claires de ces trois termes dans chaque contrat :

- quel usage ?
- quelles concentrations de références (résiduelles ou non) ?
- quels matériaux atypiques “normaux” ?

**Enfin, il apparaît qu'un glossaire international de référence, spécifique aux SSP, constituerait un outil utile.**