

Loi ALUR et Sites Pollués

Retour sur les décrets d'application de l'article 173

Propriétaire négligent/non étranger : de la jurisprudence à la loi

Françoise Labrousse, Avocat à la Cour,
Spécialiste en Droit de l'environnement
Jones Day, CDAE

Olivier Rajon, Ingénieur, Serpol, UPDS

Sylvain Brillet, Secrétaire Général des EPF locaux

SOMMAIRE

- I. L'état actuel de la jurisprudence
 - A. La jurisprudence en matière d'ICPE
 - B. La jurisprudence en matière de déchets

- II. Le nouveau dispositif de la loi ALUR
 - A. Hiérarchisation des responsables
 - B. Conditions de la responsabilité du propriétaire

- III. Cas pratiques

- IV. Recommandations pour limiter la responsabilité du propriétaire

I. L'état actuel de la jurisprudence

A. La jurisprudence en matière d'ICPE

- *Responsabilité du dernier exploitant*

CE, 11 avr. 1986, Société Ugine-Kuhlman, n°62234 : Le **dernier exploitant est débiteur** de l'obligation de remise en état des sites.

CE, 21 févr. 1997, SCI « Les peupliers », n°160250 (confirmé par CE, 8 juill. 2005, Alusuisse-Lonza-France, n° 247976) : Les pouvoirs que le préfet tient de l'article 23 de la loi du 19 juillet 1976 ne peuvent être exercés à l'encontre du propriétaire d'un immeuble donné en location à l'exploitant d'une installation classée. Illégalité d'un arrêté préfectoral mettant le propriétaire de l'immeuble en demeure de supprimer un dépôt de produits dangereux résultant de l'activité de l'exploitant.

I. L'état actuel de la jurisprudence

B. La jurisprudence en matière de déchets

- *Caractère subsidiaire de la responsabilité du propriétaire*

CE, 1^{er} mars 2013, société Natiocrédimurs, n°354188 : La responsabilité du propriétaire du terrain au titre de la police des déchets ne revêt qu'un **caractère subsidiaire** par rapport à celle encourue par le **producteur** ou **les autres détenteurs de ces déchets** et peut être recherchée s'il apparaît que tout autre détenteur de ces déchets est inconnu ou a disparu.

- *Négligence du propriétaire*

CE, 26 juill. 2011, Commune de Palais-sur-Vienne, n°328651 : Le propriétaire du terrain sur lequel ont été entreposés des déchets peut, en l'absence de détenteur connu de ces déchets, être regardé comme leur détenteur au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement, **notamment s'il a fait preuve de négligence** à l'égard d'abandons sur son terrain.



I. L'état actuel de la jurisprudence

B. La jurisprudence en matière de déchets (suite)

- *Propriétaire non étranger au fait de leur abandon et non négligent ou complaisant*

Cass. 3e civ., 11 juill. 2012, n°11-10478, (FS - PBRI) : En l'absence de tout autre responsable, le propriétaire d'un terrain où des déchets ont été entreposés en est, à ce seul titre, le détenteur et doit procéder à leur élimination à moins qu'il ne démontre être étranger au fait de leur abandon et ne l'avoir pas permis ou facilité par négligence ou complaisance.

- *Propriétaire averti de la défaillance du producteur*

CE, 24 oct. 2014, société Unibail-Rodamco, n° 361231 : Le propriétaire du terrain peut être considéré comme détenteur des déchets s'il ne pouvait ignorer, à la date à laquelle il est devenu propriétaire de ce terrain, d'une part, l'existence de ces déchets, d'autre part, que la personne y ayant exercé une activité productrice de déchets ne serait pas en mesure de satisfaire à ses obligations.

II. Le nouveau dispositif de la loi ALUR

A. Hiérarchisation des responsables

- *Responsables de premier rang :*

- Le dernier exploitant ;
- Le « tiers demandeur » au sens de l'art. L. 512-21 du Code de l'environnement substitué à l'exploitant avec son accord ; ou
- Le producteur ou le détenteur des déchets

=> *Quid du précédent exploitant ?*

II. Le nouveau dispositif de la loi ALUR

A. Hiérarchisation des responsables (suite)

- *Responsable de second rang, à titre subsidiaire :*
 - Le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets ;
 - S'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.

II. Le nouveau dispositif de la loi ALUR

B. Conditions de la responsabilité du propriétaire

- *Caractère subsidiaire de la responsabilité du propriétaire*
 - Reprise de la jurisprudence « société Natiocrédimurs » précitée
 - Absence de responsable de « premier rang »
 - Hypothèses dans lesquelles le dernier exploitant est **inconnu**, a **disparu** ou a fait l'objet d'une **liquidation judiciaire**

II. Le nouveau dispositif de la loi ALUR

B. Conditions de la responsabilité du propriétaire (suite)

- « *Négligence* »
 - Cf. Jurisprudence du Conseil d'Etat et de la Cour de cassation
 - En **fonction de circonstances factuelles** à prendre en compte
 - Exemple : absence d'audit lors de l'achat d'un terrain ou de la conclusion du crédit-bail

II. Le nouveau dispositif de la loi ALUR

B. Conditions de la responsabilité du propriétaire (suite)

- *Propriétaire « non étranger » aux pollutions constatées*
 - Aménagement de la jurisprudence de la C. Cass. du 11 juill. 2012, le **critère** est dorénavant **alternatif** et non cumulatif par rapport au critère de la négligence
 - La charge de la preuve pèsera sur celui qui met en cause la responsabilité du propriétaire
 - **Imprécision de la notion de « non étranger »** :
 - Connaissance de la pollution ?
 - Achat sans audit ?
 - Quid du propriétaire qui effectue un audit pour identifier ou contrôler une pollution ?

II. Le nouveau dispositif de la loi ALUR

B. Conditions de la responsabilité du propriétaire (suite)

- En l'état, l'adoption d'un décret clarifiant les notions de propriétaire négligent ou n'étant pas étranger à la pollution n'est pas prévu ;
Selon un projet de décret antérieur il s'agirait, soit :
 - du propriétaire qui a exploité l'installation à l'origine de la pollution ou en a tiré un intérêt direct ou indirect autre que la seule relation locative ; soit
 - du propriétaire qui bien qu'étant informé de la pollution et de sa possible migration hors site susceptible de présenter un risque sanitaire ou environnemental, n'a pas fait valoir ses droits à l'encontre du responsable ou s'est abstenu d'informer l'autorité compétente

- Clarification par la jurisprudence ?

=> Risque de confusion et d'insécurité juridique

III. Cas pratiques

IV. Recommandations aux propriétaires pour limiter leur responsabilité

- Réalisation d'un audit préalablement à l'acquisition/conclusion du crédit-bail
- Prise en compte de la pollution lors de l'acquisition (refus de procéder à l'acquisition en cas de risque inacceptable/réduction de prix/garanties de passif)
- Audit/contrôle des conditions d'exploitation du locataire ?
- Autres ?