



Loi ALUR et Sites Pollués

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

Propriétaire négligent : de la jurisprudence à la loi

Olivier RAJON, Ingénieur (UPDS)



Présentation du contexte

Une PME est placée en liquidation judiciaire après plusieurs phases de réduction d'activité

L'exploitant a signé un contrat de crédit-bail avec un organisme bancaire pour un foncier 2 Ha en zone industrielle situé à 20 minutes de Lyon sur lequel il exploite une ICPE.

Un stock de déchets dangereux > 500 T est présent au fond du site depuis plusieurs années. Des transformateurs électriques contenant du « pyralène » sont encore présents sur le site



Situation environnementale du site au moment de la liquidation judiciaire

Pollution sols et nappes - Stock de déchets dangereux présents sur le site depuis plusieurs années

Le mandataire judiciaire gère les créances prioritaires, affecte des fonds disponibles à l'évacuation de sources radioactives et met en attente l'évacuation des transformateurs au PCB

Le propriétaire (crédit-bailleur) se met en retrait tant que le liquidateur dispose de fonds.

Doit-il prévenir l'administration de la présence de déchets dangereux ?

Vandalisme et aggravation de la pollution

Le mandataire judiciaire réagit en urgence suite au vandalisme de transformateurs au PCB jusqu'à extinction des fonds –
Confinement sur site des terres contaminées par du PCB

La disparition de l'exploitant entraine-t-elle la fin de
« l'innocence » du propriétaire ?

Le propriétaire commence la sécurisation du site pour faciliter l'intervention de l'ADEME

L'ADEME intervient en urgence impérieuse pour gérer le stock historique de déchets



Interventions multiples dans les opérations de mise en sécurité

Sources radioactives – Excavation des terres PCB (les terres restent confinées sur site) – Pompage du réseau d'eau pluviale et stockage sur site ➤ [Liquidateur](#)

Cheminées – Diagnostic et plan de gestion – Vidange des cuves
➤ [Propriétaire](#)

Evacuation du stock de déchets « les plus dangereux » -
Diagnostic réseau – Analyses des eaux souterraines ➤ [ADEME](#)

Quelles solutions pour le propriétaire

L'ADEME a été désignée par APTO pour évacuer le reste des déchets (février 2013) et n'a toujours pas mis en œuvre les travaux

Le propriétaire a mandaté un bureau d'études certifié pour la réalisation du plan de gestion. Il préconise des travaux de dépollution, une surveillance de la nappe et un dossier de servitudes

Quels sont les enjeux pour le propriétaire et un futur acquéreur dans le cadre de la cession du foncier ?



Quelles solutions pour le propriétaire

Vente du site en l'état

- + Arrêt du gardiennage 24/24 et des autres coûts associés à l'immeuble (assurance, taxes,...)
- + Sortie de l'immeuble des actifs de l'entreprise
- + Réalisation d'un « actif à risque »
- La valeur du tènement sera diminuée des coûts de dépollution les plus pénalisant – Négociation difficile avec un futur acquéreur

Quelles solutions pour le propriétaire

Vente du site après dépollution et évacuation des déchets

- + Suppression du risque d'aggravation de la pollution et du risque incendie (évacuation des déchets)
- + Pas de dépréciation du foncier
- Maintien des coûts associés à la propriété du bien pendant la durée des travaux (gardiennage, taxes,...)
- Maintien d'un « actif à risque »
- Besoin en trésorerie