

# Jurisprudence

## ENVIRONNEMENT

729

### Changement d'usage d'un site pollué : sur qui repose le coût de dépollution supplémentaire ?

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 juin 2022, n° 21-17.502, FS-B

**S**i le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, le coût de dépollution supplémentaire résultant d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier.

Ainsi en a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 29 juin 2022.

En l'espèce, la société SH2, devenue SH2 HEM, propriétaire d'un groupe d'immeubles, a vendu le fonds de commerce de fabrication de peintures et de savons industriels qu'elle exploitait sur le site, l'activité, qui relevait de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, étant transférée dans l'usine de l'acquéreur située sur un autre site. Le 5 octobre 2009, elle a obtenu un permis de construire et a chargé la société Socotec environnement d'effectuer une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) qui lui a été remise en 2010, évaluation considérant le site comme mis en sécurité. Puis, le 28 février 2011, la société SH2 HEM a vendu les immeubles aux sociétés JML, Matt et Lorel qui, postérieurement à l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme rendant possible l'usage exclusif de la zone en logements, ont revendu les biens à une SCI. Cette dernière envisageait, dans son opération immobilière, un nouvel usage du site au regard du nouveau plan d'urbanisme. À cette fin, elle a déposé une demande de permis de construire en juin 2011, différent de celui prévu par le permis de construire du 5 octobre 2009 relatif à la seule réhabilitation des bâtiments existants pour des activités essentiellement de bureaux, ateliers et stockage.

Ce changement d'usage du site impliquant une nouvelle dépollution du site, la SCI a assigné la société SH2 HEM en paiement de dommages-intérêts pour refus de dépolluer le site, ainsi que les sociétés venderesses JML, Matt et Lorel sur le fondement de l'obligation de délivrance conforme et de la garantie des vices cachés, et la société Socotec au titre de sa responsabilité délictuelle pour erreur manifeste d'appréciation des risques sanitaires.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de la SCI, estimant que si le dernier exploitant a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, en l'espèce un usage déterminé avec le maire de la commune, le coût de dépollution supplémentaire résultant d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier.

de cette autorisation, puis, le cas échéant, pourvu qu'il justifie d'un intérêt à agir, rechercher en excès de pouvoir l'annulation du refus opposé à sa demande, juge ici le Conseil d'État.

Le principe du recours contre une décision refusant de faire droit à une demande, quelle qu'en soit la date, d'abrogation ou de retrait d'un acte administratif obtenu par fraude a déjà été récemment admis (CE, 5 févr. 2018, n° 407149, Sté Cora : *JurisData* n° 2018-001383 ; Lebon T., p. 961 ; JCP A 2018, act. 161 ; JCP A 2018, 2173, chron. R. Vandermeeren ; Dr. adm. 2018, comm. 33, note G. Eveillard ; Constr.-Urb. 2018, comm. 34, note L. Santoni). Il est donc étendu aujourd'hui au contentieux particulier de l'urbanisme.

Si la présente requête avait été examinée au fond – elle était tardive –, le Conseil d'État aurait vérifié la réalité de la fraude et, si elle était confirmée, se serait assuré que l'appréciation de l'administration quant à l'opportunité de ne pas abroger ou retirer l'acte n'était pas entachée d'une erreur manifeste. Il aurait tenu compte, pour ce faire, de la gravité de la fraude, mais aussi des atteintes aux différents intérêts publics et privés susceptibles de résulter du maintien de l'acte ou de son abrogation ou retrait (CE, 5 févr. 2018, n° 407149 : *JurisData* n° 2018-001383 ; préc.).

Quant au délai de recours contentieux dont dispose le demandeur pour rechercher l'annulation de la décision, si elle est implicite, de refus d'abrogation ou de retrait du permis de construire frauduleux, il court dès la naissance de cette décision. Et l'absence d'accusé de réception de la demande ne change rien à l'affaire, constate aussi aujourd'hui le juge de cassation. Comme il le disait dans une décision de section du 15 juillet 2004 (CE, 15 juill. 2014, n° 266479 : Lebon, p. 331 ; JCP A 2004, 1540 ; JCP G 2004, IV, 3286, obs. M.-Ch. Rouault ; Dr. adm. 2005, comm. 30, note Ph. Proot ; Dr. adm. 2005, comm. 152), le rejet implicite d'un recours gracieux ou hiérarchique contre une autorisation de construire ne relève pas de l'obligation d'indiquer les voies et délais de recours et la réception d'une telle demande n'a pas à donner lieu à accusé de réception. La décision implicite de rejet fait courir le nouveau délai de recours contre le permis, né de la présentation du recours gracieux ou hiérarchique. Et si une décision expresse est prise avant que n'apparaisse une décision implicite, le nouveau délai a pour point de départ la notification de la décision même dépourvue de la mention des voies et délais de recours.

Lucienne Erstein

## CONSTRUCTION

730

### L'abrogation d'un permis frauduleux dans le droit commun

CE, 22 juin 2022, n° 443625, Sté Corim Associés : Lebon T.

**S**i un tiers estime qu'un permis de construire a été obtenu par fraude, il peut, à tout moment, solliciter de l'autorité administrative l'abrogation ou le retrait

