

Terrain pollué : responsabilité quasi délictuelle du dernier exploitant vis-à-vis de l'acquéreur du terrain

Commentaire par Christophe SIZARE

VENTE D'IMMEUBLE

« Viole les dispositions des articles 34 du décret du 21 septembre 1977 et [1382 du Code civil](#) la cour d'appel qui, pour débouter la SCI de sa demande de dommages-intérêts dirigée à l'encontre du dernier exploitant d'une installation classée soumise à autorisation, retient qu'il n'y a eu aucun manquement de celui-ci à ses obligations administratives et contractuelles de remise en état et que la SCI ne justifie pas de l'avoir mise en demeure de dépolluer le terrain alors que l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 impose à l'exploitant de remettre le site de l'installation dans un état tel qu'il ne se manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 sans qu'il y ait lieu à mise en demeure ».

[Cass. 3e civ., 16 janv. 2013, n° 11-27.101, FS-P+B+R, SCI L.M. SA Cray Valley : JurisData n° 2013-000386](#)

Note :

Dans cet arrêt qui est destiné non seulement à être publié mais à figurer dans le rapport annuel de la Cour de cassation, ce qui marque son importance, la troisième chambre civile affine les contours de la responsabilité quasi délictuelle du dernier exploitant d'une installation classée vis-à-vis de l'acquéreur du terrain pollué.

• **Rappel des faits.** – La SCI LM a procédé à l'acquisition par actes authentiques du 13 juin 1994 auprès de la société Jager Chimie France et de la société SICAP d'un terrain et de plusieurs bâtiments.

Ces actes de vente stipulaient que la SICAP en sa qualité d'ancien exploitant du site industriel demeurerait contractuellement tenu de garantir le traitement futur de toute pollution détectée et de la remise en état du terrain.

Les travaux de dépollution n'ont été effectués par la société SICAP que plusieurs années après, ce qui a conduit l'acquéreur du terrain à assigner la société SICAP en paiement de dommages-intérêts, estimant avoir subi un préjudice du fait de la perte de location pendant quatre années du fait de la pollution du terrain.

La cour d'appel de Nîmes dans un arrêt rendu le 27 octobre 2011 a débouté la SCI de ses réclamations aux motifs que l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 n'imposait à l'exploitation d'un site industriel soumis à autorisation que d'informer le Préfet dans le mois suivant la cessation d'activité et de remettre le site en état sous réserve d'injonctions administratives, qu'il n'y avait eu aucun manquement de la société SICAP à ses obligations administratives en dehors d'un défaut de respect du délai légal pour respecter cette procédure qui n'a pas été sanctionné par l'Administration et que les deux actes de vente stipulaient que la société SICAP demeurerait contractuellement tenue de garantir le traitement futur de toute pollution détectée et la remise en état antérieure du terrain sans qu'un délai soit prévu à cet effet, ajoutant enfin que la SCI ne justifiait pas l'avoir mis en demeure avant le 14 janvier 2000 pour dépolluer le terrain.

Sur les visas conjoints de l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 et de l'[article 1382 du Code civil](#), cette décision est censurée par la Cour de cassation qui relève que : « qu'en statuant ainsi, alors que l'article 34 du décret du 21 septembre 1977 impose à l'exploitant de remettre le site de l'installation dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976, sans qu'il y ait lieu à mise en demeure, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

La Cour de cassation, tout en rappelant l'obligation de remise en état du site par le dernier exploitant, confirme que le manque de diligence de ce dernier dans la dépollution du terrain peut engager sa responsabilité quasi délictuelle à l'encontre de l'acquéreur quand bien même il aurait respecté ses obligations administratives.

Par rapport à sa jurisprudence précédente, la Cour de cassation paraît considérer que cette obligation de dépollution doit être effectuée sans délai et notamment sans qu'il soit nécessaire d'adresser au dernier exploitant une mise en demeure.

1. Obligation de remise en état du site par le dernier exploitant

Le dernier exploitant d'une installation classée soumise à autorisation a une obligation de remise en état de site.

Cette obligation résultait des dispositions figurant à l'origine à l'article 34 du décret du 21 septembre 1977, reprises au I de l'article 34-1 depuis l'intervention du [décret du 9 juin 1994](#) qui prévoit qu'en cas de cessation définitive de l'activité, l'exploitant doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient mentionné à l'[article L. 511-1 du Code de l'environnement](#) et que le Préfet peut lui imposer des prescriptions à cette fin.

Cette obligation générale de remise en état est appliquée de manière large par la jurisprudence, ayant été notamment jugé par le Conseil d'État que cette obligation est applicable aux installations soumises à autorisation alors même qu'elles auraient cessé d'être exploitées avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 juillet 1976 ([CE, 8 juill. 2005, n° 247976, Sté Alusuisse Lonza France : JurisData n° 2005-068616 ; Dr. adm. 2005, comm. 138](#)).

Ces obligations sont aujourd'hui précisées par l'[article L. 512-6-1 du Code de l'environnement](#) qui prévoit que le site doit être remis dans un état : « *tel qu'il ne puisse nuire aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'ils permettent un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président d'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, le propriétaire du terrain sur lequel est située l'installation* ».

2. Sur la responsabilité quasi délictuelle du dernier exploitant

En l'espèce, la responsabilité du dernier exploitant vis-à-vis de l'acquéreur du terrain a été justifiée tant sur le fondement des dispositions de l'article 34 du décret 21 décembre 1977 dans sa version alors applicable que sur le fondement de l'[article 1382 du Code civil](#).

En effet, les manquements du dernier exploitant à son obligation de remise en état du terrain sont susceptibles d'engager la responsabilité quasi délictuelle du dernier exploitant vis-à-vis de l'acquéreur du terrain.

Il n'est donc pas nécessaire, comme ceci était prévu en l'espèce, que le vendeur du terrain en sa qualité de dernier exploitant se soit contractuellement engagé vis-à-vis de l'acquéreur à cette dépollution.

Même en l'absence de ces stipulations contractuelles, sa responsabilité aurait pu être engagée vis-à-vis de l'acquéreur.

Si le principe de cette responsabilité est confirmé par l'arrêt ici commenté, il a été établi par une jurisprudence antérieure de la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

Dans un arrêt dénommé *Hydro-Agri-France c/ Scael* ([Cass. 3e civ., 16 mars 2005, n° 03-17.875, FS-P+B](#) ; [JurisData n° 2005-027783](#) ; JCPA 2005, 1195, note Ph. Billet) la Cour de cassation avait déjà considéré que le dernier exploitant, ayant méconnu son obligation de remise en état, engageait sa responsabilité civile délictuelle à l'égard du propriétaire du terrain nouvel acquéreur sur le fondement de l'[article 1382 du Code civil](#), bien qu'il ait été prévu dans le contrat de vente en sa qualité de vendeur des clauses exonératoires de responsabilité.

Le principe de cette responsabilité a été par la suite étendu à l'occasion d'un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 15 décembre 2010 ([Cass. 3e civ., 15 déc. 2010, n° 09-70.538, FS-P+B](#) ; [JurisData n° 2010-023863](#) ; [Environnement 2011, comm. 83](#)).

Dans cette décision, la responsabilité du dernier exploitant avait été recherchée par l'acquéreur sur un fondement quasi délictuel.

Les juges du fond n'avaient pas fait droit à cette demande en considérant que le dernier exploitant n'avait pas méconnu son obligation de remise en état dès lors qu'il avait respecté les arrêtés préfectoraux.

Toutefois, la Cour de cassation a censuré la décision du juge du fond en considérant que le seul respect des arrêtés préfectoraux et donc de ses obligations administratives par l'exploitant était insuffisant, la Cour de cassation indiquant ainsi : « qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la société Copitherm avait cessé son exploitation en 1992 et sans rechercher, comme il lui avait été demandé, si le dernier exploitant n'avait pas commis une faute pour n'avoir pas remis le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénient mentionné à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à cette décision ».

Le juge civil se reconnaît ainsi une autonomie de décision par rapport à l'autorité administrative en considérant que même si les obligations administratives ont été respectées par l'exploitant, sa responsabilité demeure engagée dans l'hypothèse où il n'aurait pas respecté un niveau de dépollution tel qu'il ne se manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976.

Dans le même sens, on peut citer également une décision de la cour d'appel de Paris du 20 novembre 2008 (*CA Paris, 20 nov. 2008, n° 04-05959*) qui a considéré que : « l'absence de mise en demeure de l'autorité préfectorale est sans incidence sur les obligations légales pesant sur les exploitants successifs du site ».

Or, en l'absence de définition administrative ou légale de l'obligation de remise en état, il en résulte une faculté d'appréciation ouverte ici aux juges civils.

Un pas supplémentaire a été franchi par la Cour de cassation dans l'arrêt ici commenté.

La troisième chambre civile considère en effet que l'obligation de remise en état du site par son dernier exploitant doit être menée sans délai et que, même dans l'hypothèse où le vendeur dernier exploitant ne s'est engagé à aucun délai de remise en état du site vis-à-vis de l'acquéreur, cette circonstance n'implique pas que l'acquéreur subordonne son action en responsabilité à l'envoi d'une mise en demeure préalable.

Cette décision est à rapprocher de deux précédentes décisions rendues le 2 avril 2008 et le 9 septembre 2009 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation ([Cass. 3e civ., 9 sept. 2009, n° 08-13.050](#) ; [JurisData n° 2009-049391](#) ; *Dalloz* 2009, p. 2976. – [Cass. 3e civ., 2 avr. 2008, n° 07-12.155 et n° 07-13.158, FS-P+B+I](#) ; [JurisData n° 2008-043436](#) ; [Environnement 2008, comm. 83](#)) qui avaient retenu le principe de la responsabilité quasi délictuelle du dernier exploitant vis-à-vis de l'acquéreur dans l'hypothèse d'un retard dans l'effectivité des mesures de dépollution.

Dans son arrêt du 16 janvier 2013, la Cour de cassation confirme ce principe tout en y ajoutant que la responsabilité du dernier exploitant peut être engagée par l'acquéreur du terrain, même en l'absence de mise en demeure adressée par ce dernier à l'exploitant, d'avoir à dépolluer le site quand bien même, contractuellement, le vendeur dernier exploitant ne s'était pas engagé à dépolluer dans un délai déterminé.

En conclusion, les possibilités d'action de l'acquéreur du terrain vis-à-vis du dernier exploitant d'une installation classée soumise à autorisation sont particulièrement ouvertes par la jurisprudence puisque nonobstant toute clause conventionnelle contraire, le dernier exploitant est tenu d'une obligation de remise en état du site allant au-delà du respect des arrêtés préfectoraux et doit effectuer cette remise en état dans les meilleurs délais et avec diligence sans qu'il soit nécessaire pour l'acquéreur du terrain d'inviter (notamment sous forme de mise en demeure) le dernier exploitant à s'acquitter de cette obligation.

Mots clés : Commercialisation de l'immeuble. - Terrain pollué. - Dernier exploitant. - Dépollution

Textes : D. 21 sept. 1977, art. 34. – L. 19 juill. 1976, art. 1er. – [C. env., art. L. 511-1 et s.](#)

Encyclopédies : [Administratif, Fasc. 865](#) par J.-P. Demouveau

