Lire cet article en ligne

Dans quelle mesure le propriétaire d'un site pollué peut-il être responsable de cette pollution ?

Le marché de la dépollution des sols a connu une forte croissance ces dernières années. La dépense induite par la réhabilitation de sites et sols pollués s'est élevée à 690 millions d'euros en 2010, et continue de croître chaque année[1].

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette progression : le durcissement des règles de droit de l'environnement à l'égard des industriels, la progression de la demande dans le secteur immobilier, mais aussi le nombre de sites pollués à réhabiliter.

La gestion des sites pollués obéit au principe du pollueur-payeur : en cas de pollution, la charge de la dépollution (plus précisément visée comme la « *remise en état* » et/ou l' « *élimination des déchets* » par le Code de l'environnement) d'un site pollué reposera sur la personne qui est à l'origine de la pollution.

Elle présente aujourd'hui un coût, variable selon la nature de la pollution et les techniques de dépollution à mettre en œuvre, mais considérable pour nombre d'entreprises.

On comprend dès lors l'enjeu que représente ce qu'on a pu appeler la « *quête administrative d'un responsable* »[2] de la dépollution, mais aussi la détermination des conséquences que celle-ci emporte dans la sphère des relations privées.

La principale difficulté à laquelle se heurtent les autorités administratives dans cette quête tient à la disparition ou à l'insolvabilité de la personne à l'origine de la pollution. Le pollueur ne pouvant être le payeur, la question s'est posée de savoir si le propriétaire du site pollué ne pouvait pas être le payeur…

Par deux arrêts rendus le même jour en 1997, le Conseil d'Etat a refusé de mettre en cause le propriétaire « *en sa (seule) qualité de propriétaire* »[3]. Si la responsabilité du propriétaire des terrains et installations ne peut être recherchée en raison du fait qu'il est propriétaire, cela n'exclut pas qu'elle le soit à un autre titre.

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

Comme évoqué dans un article publié dans notre e-newsletter de juillet/août 2012, à la différence de l'article L541-3 du Code de l'environnement (législation sur les déchets), lequel vise le producteur mais également le détenteur des déchets, les dispositions de l'article L511-1 et suivants du même code (législation sur les installations classées) visent seulement l'exploitant comme personne débitrice d'une obligation de remise en état (c'est-à-dire sa dépollution, et donc incidemment l'élimination des déchets entreposés sur le site).

Dès lors, au titre de la législation sur les installations classées, seul l'exploitant sera responsable de la dépollution, laquelle ne peut en aucun cas être assumée par le propriétaire non-exploitant. Il s'agit là d'une application du principe « pollueur-payeur » (L110-1 du Code de l'environnement).

Par contre, en matière de déchets (très souvent, les déchets dont il est question ont été produits par une activité listée dans la nomenclature des installations classées), la solution peut être différente bien que le même principe du « pollueur-payeur » s'applique.

En effet, au titre de la législation sur les déchets, le juge administratif a décidé que *« 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* » (Jurisprudence dite *Wattelez II*)[4].

A l'instar du juge administratif en 2011, le juge civil a également décidé un an plus tard que le propriétaire pouvait effectivement être responsable en tant que détenteur, « *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* ».[5]

C'est donc uniquement en cette qualité (détenteur de déchets) que la responsabilité du propriétaire peut être envisagée, et ce à titre subsidiaire (en l'absence de toute autre responsable) et de façon restrictive (en cas de négligence).

Par deux arrêts en date du 1er mars 2013, le Conseil d'Etat est venu réaffirmer avec force le caractère subsidiaire de cette responsabilité du propriétaire[6] :

« le responsable des déchets au sens de l'article L. 541-3 du code de l'environnement, tel qu'interprété à la lumière des dispositions précitées de la directive du 5 avril 2006, s'entend des seuls producteurs ou autres détenteurs des déchets ;

que si, en l'absence de tout producteur ou tout autre détenteur connu de déchets, le propriétaire du terrain sur lequel ont été entreposés ces déchets peut 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, et être de ce fait assujetti à l'obligation d'éliminer ces déchets, 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. »

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

On comprend donc que la responsabilité du propriétaire en tant que détenteur des déchets n'est envisagée que s'il est impossible d'identifier toute autre personne qui pourrait être considérée comme détenteur elle aussi ou, si elle a été identifiée, d'obtenir d'elle la prise en charge du coût de la pollution au motif qu'elle a cessé d'exister.

C'est ce qu'illustrent les deux affaires sur lesquelles le Conseil d'Etat était appelé à se prononcer.

Dans la première affaire[7], la Cour administrative d'appel avait décidé que les deux sociétés propriétaires de terrains sur lesquels étaient entreposés des déchets étaient, de par leur seule qualité de propriétaire, détenteurs de ces déchets et peu importait que l'exploitant du site, producteur des déchets, était connu.

Faisant application des principes précités, le Conseil d'Etat annule l'arrêt de la Cour administrative d'appel car précisément le producteur des déchets était connu. Dans cette affaire, le propriétaire du terrain échappe à une responsabilité grâce au fait qu'un détenteur des déchets était connu.

Dans la seconde affaire[8], le Conseil d'Etat approuve la Cour administrative d'appel qui avait retenu la responsabilité du producteur des déchets, à savoir la société qui exploitait l'activité et qui était propriétaire du terrain, quand bien même celui-ci n'est plus propriétaire du terrain en question. Dans ce cas, le propriétaire du terrain est reconnu responsable parce qu'il était avant tout le producteur des déchets.

Comme le montrent ces affaires, plus il est facile d'identifier un producteur ou un détenteur des déchets, plus le propriétaire du terrain a des chances d'échapper à une mise en cause de sa responsabilité.

En pratique, dans le doute quant aux chances de voir « *tout producteur ou tout autre détenteur* » prendre en charge la dépollution, il est recommandé au propriétaire d'un site sur lequel une activité industrielle est ou a été exploitée (et donc susceptible de voir des déchets y être abandonnés) de se renseigner auprès de l'exploitant de l'activité industrielle sur place sur la prise en charge des déchets et, en tout état de cause, sur leur élimination au moment de son départ.

Si l'administration devait mettre à sa charge les frais de dépollution du terrain qui lui appartient, il pourra ainsi établir l'existence d'un responsable de premier rang et échapper à sa responsabilité qui n'est que subsidiaire.

---

[1] L'économie de l'environnement en 2010 – Rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement. Edition 2012.

[2] Fanny Deliessche, « *La quête administrative d'un responsable dans la remise en état des installations classées* », Cahiers de l'Université d'Artois, n°20.

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

[3] CE, 21 février 1997, n°160787, Société Wattelez ; CE, 21 février 1997, n°160250, SCI Les Peupliers.

[4] CE, 26 juillet 2011, n°328651, Commune de Palais-sur-Vienne.

[5] Civ. 3ème, 11 juillet 2012, n°11-10478.

[6] CE, 1er mars 2013, n°354188, Sociétés Natiocrédimurs et Finamur c/ Commune d'Issoire ; CE, 1er mars 2013, n°348912, Mr D. c/ Commune de Coutiches.

[7] CE, 1er mars 2013, n°354188, Sociétés Natiocrédimurs et Finamur c/ Commune d'Issoire.

[8] CE, 1er mars 2013, n°348912, Mr D. c/ Commune de Coutiches.

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.