

# Doctrines

## LA PROTECTION DES SOLS POLLUÉS EN DROIT LUXEMBOURGEOIS ET PANORAMA DE JURISPRUDENCE (2008 À 2019)

1. Le sol, support par nature de toute activité humaine, est soumis à de multiples atteintes : surconsommation et pollutions en tout genre.

2. L'on doit, cependant, constater qu'au moment de la rédaction de la présente contribution, il n'existe pas, tant au niveau européen, de directive, qu'au niveau national, de loi ayant spécifiquement pour objet la protection du sol.

3. Cette absence de texte spécifique ne signifie toutefois pas que le sol ne soit pas protégé en l'état des législations applicables. En effet, une multitude de textes sectoriels, et notamment la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, la loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets ou encore la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, encadrent d'ores et déjà cette question.

4. La protection du sol résulte également de lois qui visent une protection intégrée de l'environnement, comme la loi modifiée du 9 mai 2014 relative aux émissions industrielles ou qui la visent de façon indirecte comme la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Un recensement de tous les textes et une typologie de ceux-ci dépasseraient le cadre de la présente contribution.

5. Face à un sujet aussi vaste, la présente contribution portera sur l'examen des dispositions légales qui régissent à l'heure actuelle les situations de pollution avérées du sol et plus particulièrement sur les obligations d'assainissement des sols pollués découlant des législations en matière d'établissements classés et de gestion des déchets (I). D'autres problématiques comme, par exemple, la protection de la consommation du sol par les législations en matière d'aménagement communal et de développement urbain et d'aménagement territorial ne seront en revanche pas abordées.

6. Qui dit pollution, dit également coût. Les juridictions luxembourgeoises ont d'ores et déjà été amenées à statuer dans des litiges relatifs à des demandes d'acquéreurs, de sols pollués qui sollicitent l'indemnisation des coûts

d'assainissement ou à des dommages subis de ce fait dans le cadre de contrats de location. Il sera procédé à un examen de ces jurisprudences (II).

7. On ne saurait, enfin, aborder la problématique des sols pollués sans présenter, au moins succinctement, le projet de loi n° 7237 du 26 janvier 2018 sur la protection des sols et la gestion des sites pollués (III).

8. La présente contribution est complétée par un panorama non exhaustif de jurisprudences rendues aussi bien par les juridictions judiciaires qu'administratives en matière de pollution des sols pendant la période de 2008 à 2019.

### I. L'ASSAINISSEMENT DES SITES POLLUÉS

9. Les obligations de prévention, de réduction et d'assainissement pesant sur l'exploitant d'un établissement industriel, commercial ou artisanal, public ou privé au sens de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ou sur le producteur de déchets au sens de la loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets sont – en toute logique d'ailleurs – bien plus coercitives que celles pesant sur le simple propriétaire d'un terrain. Mais il n'en demeure pas moins que le propriétaire d'un terrain pollué du fait d'un tiers peut être contraint de l'assainir à ses propres frais du seul fait de sa qualité de détenteur dudit terrain. Nous examinerons ci-après successivement les obligations pesant sur l'exploitant (A) et celles pesant sur le propriétaire d'un terrain pollué (B).

#### A. Obligations pesant sur l'exploitant

##### 1. En matière d'établissements classés

###### a) Durant l'exploitation d'un établissement classé

10. La législation en matière d'établissements classés constitue la législation par excellence s'imposant à l'exploitant. Elle a pour objet « de réaliser la prévention et la réduction intégrées des pollutions en provenance des établissements »<sup>1</sup>. La prévention et la réduction

1. Article 1 de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

intégrées des pollutions visent bien évidemment aussi le sol. La définition de la « pollution », telle que conçue par la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, englobe en effet l'air, l'eau et le sol : « l'introduction directe ou indirecte, par l'activité humaine, de substances, de vibrations, de chaleur ou de bruit dans l'air, l'eau ou le sol, susceptibles de porter atteinte à la santé humaine ou à la qualité de l'environnement, d'entraîner des détériorations aux biens matériels, une détérioration ou une entrave à l'agrément de l'environnement ou à d'autres utilisations légitimes de ce dernier ».

11. L'autorisation d'exploitation initiale fixera les conditions d'exploitation suivant les meilleures techniques disponibles en matière d'environnement visant notamment à prévenir la pollution du sol. Ces conditions peuvent également être adaptées durant l'exploitation de l'établissement. Les paragraphes (4) et (5) de l'article 13 de la loi modifiée du 10 juin 1999 prévoient en effet que l'autorisation d'exploitation peut être modifiée ou complétée en cas de nécessité dûment motivée. Une telle modification doit être, selon la jurisprudence des juridictions administratives, « justifiée par un changement de fait ou de droit intervenu depuis la prise de l'autorisation ». Une modification est en principe exclue du moment que toutes choses sont restées constantes par ailleurs, compte tenu du principe *rebus sic stantibus* applicable en la matière<sup>2</sup>.

12. L'exploitant d'un établissement classé pourra donc, à tout moment, au cours de l'exploitation de cet établissement, se voir imposer des obligations visant plus particulièrement à prévenir la pollution du sol, pour autant que ces obligations soient justifiées par une nécessité dûment motivée. Une migration subite de pollutions ou la découverte de pollutions ignorées jusqu'à une certaine date (changement de fait) ou l'entrée en vigueur de normes plus sévères (changement de droit) pourraient, le cas échéant, justifier une modification de l'autorisation d'exploitation pour l'avenir.

13. Bien évidemment, toute modification des conditions d'exploitation pour l'avenir devra respecter, préalablement à sa mise en œuvre, les formes prescrites par l'article 9 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'État et des communes suivant lequel :

*Sauf s'il y a péril en la demeure, l'autorité qui se propose de révoquer ou de modifier d'office pour l'avenir une décision ayant créé ou reconnu des droits à une partie, ou qui se propose de prendre une décision en dehors d'une initiative de la partie concernée, doit informer de son intention la partie concernée en lui communiquant les éléments de fait et de droit qui l'amènent à agir. Cette communication se fait par lettre recommandée.*

*Un délai d'au moins huit jours doit être accordé à la partie concernée pour présenter ses observations. Lorsque la partie concernée le demande endéans le délai imparti, elle doit être entendue en personne. (...).*

14. Toute éventuelle modification des conditions d'exploitation pour l'avenir devra donc être annoncée à l'exploitant, qui peut faire parvenir à l'administration ses observations quant à la modification envisagée.

#### **b) Au moment de la cessation des activités**

15. Suivant l'article 13, paragraphe (8) de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, les autorités administratives, en cas de cessation des activités d'un établissement classé, fixent les conditions en vue de la sauvegarde et de la restauration du site, en ce compris la décontamination, l'assainissement et, le cas échéant, la remise en état du site. Cette décision administrative est communément appelée « commodo de cessation ».

16. La jurisprudence accorde au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions un large pouvoir d'appréciation au regard de l'assainissement d'un site :

*Force est au tribunal de constater, tel qu'il vient d'être retenu que le ministre dispose d'une compétence d'appréciation générale délimitée par un critère objectif, à savoir, la restauration et le cas échéant la remise en état des terrains contaminés dans le souci notamment de protéger les intérêts visés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juin 1999. Dans ce contexte, le ministre peut partant valablement se référer aux dispositions d'ordre urbanistique et prendre en considération la destination potentielle future des terrains concernés, afin d'adapter le niveau d'assainissement à toute sorte d'aménagement ou d'établissement pouvant être accueilli ultérieurement sur lesdits terrains et afin de réduire au maximum dans le futur les incidences des terrains contaminés sur l'environnement humain et naturel.<sup>3</sup>*

17. Le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions a fait fréquemment application de la norme allemande dite « Alex » en matière de dépollution. Ce procédé n'est pas inhabituel. Les juridictions administratives luxembourgeoises admettent, en l'absence de norme nationale contraignante, qu'une autorité administrative luxembourgeoise ait recours à une norme technique étrangère<sup>4</sup>. Le projet de loi n° 7237 (voir *infra*) semble modifier cette approche, puisque les auteurs du projet de loi précisent que ce projet vise à introduire des valeurs de déclenchement qui « ne sont pas des normes de qualité environnementale, mais un outil technique pour guider les décisions en matière de gestion des sites pollués. Elles reflètent les concentrations en polluant en dessous

2. Trib. adm. 21 février 2001, n° 12151 du rôle ; Trib. adm. 28 mars 2013, n° 29978 du rôle.

3. Trib. adm. 27 juillet 2011, n° 27044 du rôle.

4. Trib. adm. 9 octobre 2006, n° 17218 du rôle, confirmé par Cour adm., 8 mars 2007, n° 22158C du rôle.

desquelles la pollution ne constitue pas de menace concrète. Elles balisent les décisions dans le cadre de l'application de l'approche basée sur les risques pour les pollutions historiques et déclenchent les obligations d'assainissement pour les pollutions nouvelles »<sup>5</sup>.

18. Par le passé, la décontamination de sites pollués relevait du point n° 125 de la nomenclature telle que retenue par le règlement grand-ducal modifié du 16 juillet 1999 portant nomenclature et classification des établissements classés<sup>6</sup> et de la classe 1 :

125. Décontamination de sites pollués	
1) Installations de décontamination	1
2) Excavation dépassant 200 m <sup>3</sup> à l'exception des décontaminations nécessitant des interventions d'urgence afin d'éviter des pollutions ou autres atteintes à l'environnement	1

19. Ainsi, le « commodo de cessation » nécessitant une dépollution était considéré en tant que tel comme un établissement de classe 1 soumis à enquête publique.

20. Actuellement, suivant le règlement grand-ducal modifié du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, les excavations dépassant le volume de 300 m<sup>3</sup> de terres polluées relèvent de la classe 3, à l'exception « de celles déjà arrêtées par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions dans le cadre d'une cessation d'activité » :

051200	Assainissement de sites contaminés et décontamination de terres polluées					
051201	Excavations dépassant 300 m <sup>3</sup> de terres polluées, à l'exception des décontaminations nécessitant des interventions d'urgence afin d'éviter des pollutions ou autres atteintes à l'environnement et à l'exception de celles déjà arrêtées par le ministre ayant l'environnement dans ses attributions dans le cadre d'une cessation d'activité	3				
051202	Installations in-situ de décontamination du sol ou des eaux souterraines	3				x
051203	Installations de traitement on-site de terres contaminées par procédés chimiques, physique, thermique ou organique	1				

21. Les excavations requises afin de dépolluer un site dans le cadre d'un « commodo de cessation » ne sont dès lors plus traitées comme un établissement à part, mais comme une partie intégrante de l'arrêté de cessation d'activité.

## 2. En matière de gestion des déchets

22. La loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets, transposant en droit luxembourgeois la directive 2008/98/CE du 19 novembre 2008 relative aux déchets, consacre en son article 17 le principe du « pollueur-payeur » en précisant que les coûts de la gestion des déchets sont supportés par le producteur de déchets initial ou par le détenteur actuel ou antérieur des déchets, le détenteur étant défini comme le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession.

23. Par « producteur de déchets », il faut comprendre toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur de déchets initial) ou toute personne qui effectue des opérations de prétraitement, de mélange ou autres conduisant à un changement de nature ou de composition de ces déchets. L'exploitant d'un site produisant des pollutions, par exemple l'exploitant d'une station-service provoquant une pollution du sous-sol aux hydrocarbures, peut donc être qualifié de « producteur de déchets » au sens de la loi modifiée de 2012.

24. Le principe du « pollueur-payeur » mis en place par l'article 17 précité est un principe fondamental en matière de protection de l'environnement aux niveaux européen et international. Le producteur et le détenteur des déchets sont tenus d'assurer la gestion des déchets à un niveau de protection élevé pour l'environnement et la santé humaine et de prendre en charge les frais qui en résultent<sup>7</sup>. Le producteur du déchet ou son détenteur reste responsable de son traitement<sup>8</sup>.

25. S'il est vrai que producteur et détenteur peuvent être déclarés solidairement responsables du dommage réalisé en vertu des dispositions de la loi modifiée du 21 mars 2012, il n'en demeure pas moins que la responsabilité du traitement des déchets incombe, en premier lieu, au producteur, et ce par le biais d'un régime de responsabilité sans faute. L'article 18, paragraphe (4) de la loi modifiée du 21 mars 2012 dispose sans équivoque que « le producteur des déchets est responsable du dommage causé par ses déchets indépendamment d'une faute de sa part ». Nous verrons ci-après que le propriétaire du terrain peut également être déclaré responsable si le producteur reste inconnu ou se trouve en état de faillite. Mais le producteur des déchets est le premier responsable, tel que cela est également confirmé par les auteurs de la loi de 2012 : « Une première responsabilité revient tant aux producteurs de produits qu'aux prestataires de services qui doivent inclure la notion de la prévention déjà dans la conception de leurs produits ou services »<sup>9</sup>. Ainsi, la responsabilité de la valorisation ou de l'élimination d'un déchet revient toujours en premier lieu à son producteur initial ; ce n'est qu'à défaut qu'elle peut revenir au détenteur du déchet.

26. Comme évoqué brièvement ci-avant, la loi modifiée du 21 mars 2012 met en place un régime de responsabilité objective. Le producteur des déchets est responsable du dommage causé par ses déchets indépendamment de toute faute de sa part. Il suffit pour la victime de prouver le dommage, l'existence des déchets et le lien de causalité entre les déchets et le dommage. Le producteur ne peut s'exonérer de cette responsabilité que s'il prouve que le dommage résulte de la faute de la victime ou d'une personne dont celle-ci est responsable ou d'un cas de force majeure.

5. Trav. parl. n° 7237, p. 26.

6. Publié au Mémorial A n° 169 du 26 novembre 2003, abrogé par le règlement grand-ducal du 10 mai 2012.

7. Trav. parl. n° 6288, p. 66.

8. Trav. parl. n° 6288, p. 21.

9. Trav. parl. n° 6288, p. 19.

## B. Obligations pesant sur le propriétaire du terrain

27. La question a été posée à la CJUE de savoir si la directive 2004/35/CE du 21 avril 2004 sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux, transposée en droit luxembourgeois par la loi modifiée du 20 avril 2009, ne permettait pas de mettre des obligations à charge du propriétaire non exploitant d'un terrain pollué. Les conclusions de l'avocat général J. Kokott dans les affaires ERG<sup>10</sup>, dans le cadre desquelles la CJUE a dû se prononcer pour la première fois sur la directive 2004/35/CE, sont allées dans ce sens : « on pourrait envisager en outre, par exemple, de considérer comme pollueur le propriétaire ou l'utilisateur d'un terrain dont l'état cause des dommages environnementaux – sous la forme de dommages qui s'étendent par exemple – indépendamment de toute activité professionnelle. En effet, la cause du dommage se trouve dans une zone dont il a le contrôle et sa collaboration est nécessaire à la réparation du préjudice. Il ne serait donc pas contraire au principe du pollueur-payeur de mettre en cause, pour ce dommage, le propriétaire ou l'utilisateur du terrain »<sup>11</sup>. Dans son arrêt du 9 mars 2010, la CJUE a toutefois mis les obligations de dépollution en relation avec les seules activités des exploitants en retenant que « aux termes de l'article 4, paragraphe 5, de la directive 2004/35, celle-ci ne s'applique à ce type de pollution que lorsqu'il est possible d'établir un lien de causalité entre les dommages et les activités des différents exploitants ».

28. Lorsque la CJUE a été appelée à se prononcer pour la deuxième fois<sup>12</sup> sur la directive 2004/35/CE, elle a dû examiner la question de la possible mise en cause du propriétaire d'un site pollué et donc celle de la définition de l'exploitant visé par la directive. Les faits se trouvant à la base de cette affaire peuvent être résumés comme suit : trois sociétés sont devenues propriétaires d'un terrain pollué sans qu'elles n'aient exercé la moindre exploitation industrielle polluante sur ce terrain. Le ministre de l'Environnement italien leur a enjoint de procéder à la mise en œuvre de « mesures spécifiques de sécurisation d'urgence » qui consistaient en l'espèce en la réalisation d'une barrière hydraulique de captage pour protéger la nappe phréatique et la présentation d'une modification d'un projet de réhabilitation du terrain<sup>13</sup>. Les sociétés visées ont contesté cette injonction en mettant en exergue leur défaut de qualité d'exploitant. Elles ont encore soutenu que le principe du « pollueur-payeur » s'oppose à ce que les mesures de réhabilitation soient mises à charge de personnes non responsables de la pollution. Dans ses conclusions, l'avocat général J. Kokott, en renvoyant aux affaires ERG, a admis que « les simples propriétaires de

terrains pollués qui ne sont pas à l'origine de la pollution ne jouent aucun rôle dans le régime de la directive sur la responsabilité environnementale (...) »<sup>14</sup>. Dans son arrêt du 4 mars 2015, la Cour a retenu que « l'une des conditions essentielles de l'application du régime de responsabilité instauré par ces dispositions est l'identification d'un exploitant qui peut être qualifié de responsable ». C'est bien cet exploitant qui doit supporter les coûts associés à sa responsabilité environnementale. La responsabilité des simples propriétaires de terrains pollués ne peut donc pas être engagée sur base de la directive 2004/35/CE<sup>15</sup>.

29. Dans les arrêts ERG, la CJUE a expressément rappelé que lorsque aucun lien de causalité ne peut être établi entre le dommage environnemental et l'activité de l'exploitant, cette situation relève du droit national<sup>16</sup>. Une plus grande responsabilité des propriétaires dans la réhabilitation des sites contaminés peut donc découler du droit national. Tel est le cas au Luxembourg sur base aussi bien du régime légal applicable en matière d'établissements classés (1) qu'en matière de gestion des déchets (2).

### 1. En matière d'établissements classés

30. La Cour administrative, en insistant sur le caractère réel de l'autorisation d'exploitation, a décidé que le propriétaire d'un terrain peut – dans certaines circonstances – être soumis à des obligations d'assainissement :

*la Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a renvoyé au caractère réel d'une autorisation commodo/incommodo visant le terrain qui en fait l'objet et en a déduit que le dessaisissement du failli n'a aucune incidence sur les obligations d'ordre public découlant de l'application de la législation sur les établissements classés, laquelle a notamment pour but la défense de l'environnement humain et naturel, le propriétaire des lieux pouvant également se voir soumettre à des contraintes et obligations afin de voir donner plein effet aux mesures ordonnées par le ministre en application de la loi du 10 juin 1999.*<sup>17</sup>

31. Il est donc possible d'imposer des mesures de réhabilitation au propriétaire du terrain pollué. Le Tribunal administratif, dont le jugement a été frappé d'appel, avait toutefois expressément souligné que la responsabilité définitive incombe en premier lieu au producteur des déchets au sens de la législation relative à la prévention et à la gestion des déchets :

*Finalement, il convient encore de souligner que si l'arrêt entrepris du 18 juin 2007 impose au curateur d'établir dans un délai déterminé un programme analytique en vue de la détection et de la quantification d'une pollution*

10. CJUE, 9 mars 2010, aff. C-378/08, C-379/08 et C-380/08.

11. Conclusions du 22 octobre 2009, § 107.

12. CJUE, 4 mars 2015, aff. C-534/13.

13. Voir § 28 de l'arrêt.

14. Conclusions du 20 novembre 2014, § 37.

15. Voir dans ce contexte également : F. G. TRÉBULLE, « Sols et responsabilité environnementale : la situation du propriétaire auquel la pollution n'est pas imputable », *Énergie – Environnement – Infrastructures*, n° 6, juin 2015, p. 35 ss.

16. Voir § 59 de l'arrêt.

17. Cour adm. 23 juillet 2008, n° 24157C du rôle.

éventuelle du sol, du sous-sol, des eaux sous-terraines et des constructions de l'établissement concerné par la cessation d'activité, de même qu'un plan de travail relatif à la remise en état du site, la responsabilité définitive du dommage causé par des déchets incombe au producteur des déchets par application de l'article 29 de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets et le coût de l'élimination des déchets doit être supporté par le détenteur des déchets et ceci par application de l'article 15 de la loi précitée du 17 juin 1994 qui consacre le principe "pollueur-payeur", détenteur qui est défini par l'article 3 de ladite loi comme le producteur de déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession, c'est-à-dire le cas échéant également le propriétaire des lieux.

32. Bien évidemment, cette approche risque d'être très théorique si le producteur reste inconnu ou s'il devient insolvable. Dans ce cas et malgré le principe rappelé ci-dessus, le coût de dépollution sera entièrement supporté par le propriétaire.

## 2. En matière de gestion des déchets

33. La législation en matière de gestion des déchets, qui instaure un régime de responsabilité objective, constitue sans aucun doute la base légale de prédilection pour obliger les propriétaires de sites contaminés, non impliqués dans cette pollution, en tant que détenteurs de déchets à procéder à la décontamination de leurs terrains.

34. Comme exposé ci-avant, la loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets consacre le principe du « pollueur-payeur » en précisant que les coûts de la gestion des déchets sont supportés par le producteur de déchets initial ou par le détenteur actuel ou antérieur des déchets. Comme le détenteur est défini comme le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession, un propriétaire-détenteur de déchets peut être contraint à supporter les coûts de la gestion des déchets. Un arrêt de la Cour administrative du 1<sup>er</sup> juillet 2010 livre une illustration de l'application de ce principe.

35. Dans cette affaire, la Cour administrative a décidé que face à des exploitants successifs et à l'impossibilité de déterminer qui est à l'origine de la pollution du sol, les obligations d'assainissement incombent au propriétaire comme détenteur des déchets :

*Au sens de la loi du 17 juin 1994 et notamment de son article 3 n), le producteur de déchets est entendu comme la personne qui est à l'origine du déchet, tandis que les détenteurs successifs sont tous les intermédiaires de la chaîne d'élimination des déchets, étant entendu que le producteur peut être le détenteur de déchets s'il en a toujours la possession. Il s'ensuit qu'il est indifférent,*

*pour savoir qui doit être considéré comme détenteur d'un déchet, que le détenteur diffère du producteur ou qu'il s'agisse de la même personne, et qu'il est encore indifférent que plusieurs personnes y aient exercé successivement une possession et aient, le cas échéant, toutes contribué à une pollution. Seule compte, pour déterminer le détenteur actuel d'un déchet, sa possession actuelle. La question de la détention des déchets laisse par ailleurs intacte la question des responsabilités pouvant être engagées du fait de la pollution causée par ces déchets, d'autres personnes que le détenteur au sens de l'article 3 n) de la loi du 17 juin 1994 pouvant être déclarées responsables, soit seules, soit solidairement, en cas de pluralité de responsables, d'un même dommage résultant de la pollution. En l'espèce, la Cour rejoint le tribunal en ce que celui-ci a retenu que, du fait des exploitants successifs de la distillerie de goudron sur le même site, il est actuellement – en tout cas au stade actuel du litige – impossible de déterminer qui est à l'origine de la pollution du sol sur lequel la distillerie a fonctionné. Il s'agit, partant, de déterminer qui est à considérer comme détenteur actuel des déchets litigieux. En l'espèce, les déchets sont constitués par le sol contaminé du terrain appartenant à la société... Le sol et les déchets sont partant indissociables et le possesseur du sol est à considérer comme possesseur des déchets.<sup>18</sup>*

36. Les juridictions judiciaires confirment que le propriétaire d'un terrain dont les sols sont pollués est à considérer comme détenteur devant prendre en charge les frais d'assainissement des sites contaminés.

*L'article 18 de la loi du 21 mars 2012 relative aux déchets prévoit (à l'instar de l'article 15 de la loi du 17 juin 1994) que tout producteur de déchets initial ou tout autre détenteur de déchets est responsable du traitement des déchets. La responsabilité des personnes visées par rapport au dommage réalisé est solidaire.*

*Par "détenteur", il faut comprendre le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession (article 4 point (15) de la loi du 21 mars 2012, définition identique à l'article 3 point n) de la loi du 17 juin 1994).*

*Le propriétaire d'un terrain dont les sols sont pollués est, à ce seul titre, à considérer comme détenteur au sens de la loi (cf. Cass. fr., 3<sup>e</sup> civ., 11 juillet 2012, n° 11-10478) dès lors qu'il jouit, comme en l'espèce, des attributs de son droit de propriété lesquels lui confèrent la possession des déchets.*

*Il doit en cette qualité prendre en charge les investissements nécessaires pour assainir et réhabiliter les sites contaminés.*

*Ce n'est que dans les hypothèses, non données en l'occurrence, où les responsables du traitement des*

18. Cour adm., 1<sup>er</sup> juillet 2010, n° 26661C du rôle.



déchets ne peuvent être identifiés respectivement sont insolvables, qu'il appartient à la collectivité de prendre en charge, conformément à l'article 34 paragraphe (3) point b) de la loi du 21 mars 2012, ces frais.

*Il s'ensuit que les consorts A), qui n'établissent par ailleurs pas une absence de négligence dans leur chef, alors qu'ils sont aux termes de la loi, ensemble avec le producteur des déchets, en leur qualité de détenteurs, présumés solidairement responsables du traitement des déchets, qui ont retiré, pendant des décennies, de la location des terrains en question un bénéfice certain et qui devaient être conscients que l'exploitation du terrain engendrait un risque de pollution, doivent supporter le coût des mesures des frais de dépollution et d'assainissement de l'ensemble du terrain litigieux.<sup>19</sup>*

37. La même extension de la notion de « possesseur de déchets » au propriétaire est opérée par les juridictions pénales :

*La loi du 21 mars 2012 définit au point (15) de son article 4, le détenteur des déchets comme la personne qui a produit les déchets ou celle qui a les déchets en sa possession. (...)*

*La notion de "possesseur de déchets" n'est définie ni dans la loi du 17 juin 1994 ni dans celle du 21 mars 2012.*

*Le droit pénal est un droit autonome. Aussi, le juge pénal n'est pas tenu par les significations données aux termes en droit civil, mais doit leur donner la signification qui correspond à la volonté du législateur, à savoir, à défaut de définition indiquée dans le texte légal, le sens usuel des termes en question.*

*Ainsi, en l'espèce, la notion de "possesseur" n'est pas à entendre d'un point de vue de droit civil, mais selon son sens courant à savoir "la personne qui à un quelconque titre possède le déchet", notion qui englobe évidemment également le propriétaire du déchet pour autant qu'il ne s'en est pas dessaisi.<sup>20</sup>*

## II. LA JURISPRUDENCE RELATIVE À LA RÉCUPÉRATION DES FRAIS D'ASSAINISSEMENT

38. La présence de pollutions dans le sol et le sous-sol est susceptible de faire naître un contentieux complexe entre, selon les cas, le propriétaire du terrain, l'ancien exploitant, le vendeur, l'acheteur, le locataire, l'État, le bureau d'études ayant élaboré un concept d'assainissement et une éventuelle victime tierce. Un pareil litige se présente classiquement lorsqu'un vendeur n'a pas informé

l'acquéreur d'un bien immobilier de la présence d'une pollution du sous-sol ou ne l'a informé que de façon incomplète ou fautive. Il peut encore se présenter dans le cadre de contrats de location, lorsque le propriétaire a dû assainir des sites pollués par ses anciens locataires ou lorsque le locataire reproche au propriétaire avoir loué un terrain pollué. Des litiges risquent aussi d'émerger après un « commodo de cessation » lorsque des travaux de scellement de sols pollués sont mal exécutés permettant une migration de la pollution ou lorsque les travaux de scellement ont été exécutés conformément aux règles de l'art, mais sur base d'un concept inapproprié. Chaque acteur essaiera évidemment de répercuter la responsabilité civile des dommages causés sur un autre.

39. L'article 28 de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés dispose que « les autorisations accordées en vertu de la présente loi ne préjudicient pas aux droits des tiers ». Cette disposition a été interprétée comme laissant aux tiers la possibilité d'exercer une action en responsabilité civile aux conditions du droit commun<sup>21</sup>.

40. Très classiquement, le propriétaire sera considéré comme gardien du terrain, y inclus de ses pollutions, au sens de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil<sup>22</sup>. Ainsi, il pourrait être déclaré responsable des pollutions migrantes émanant du sous-sol de son terrain. Un tiers subissant un dommage du fait de cette pollution pourrait encore l'assigner sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en reprochant une faute au propriétaire du terrain se trouvant à l'origine de la pollution.

41. En ce qui concerne la responsabilité du fait des 4, le propriétaire – pour échapper à la présomption de responsabilité pesant sur lui – essaiera de rapporter la preuve de la faute d'un tiers, comme un ancien locataire, l'État, le bureau d'étude ayant élaboré un concept d'assainissement, etc. Conformément aux règles régissant cette matière, la faute d'un tiers doit constituer une exonération totale. Une exonération partielle ne peut être prise en considération. Pour cela, la faute du tiers devra présenter les caractéristiques de la force majeure. Une telle preuve ne sera pas, de toute évidence, aisée à rapporter.

42. Conformément aux règles s'appliquant à la responsabilité pour faute, le propriétaire à charge duquel une faute a été constatée, ne peut plus que s'exonérer partiellement. Il pourra essayer de s'exonérer par une faute d'un tiers comme par exemple un ancien exploitant ou le bureau ayant conçu le concept d'assainissement ou de l'État. Cependant, rappelons que seul le fait de se conformer à une autorisation administrative ne constitue

19. Cour d'appel, 7 février 2018, n° 44125 du rôle.

20. Trib. arr. (corr.), 11 juillet 2013, jugement n° 21108/2013.

21. M. SÜNNEN, « Environnement et responsabilité civile », in J. MISCHO et al. (dir.), *Le droit de l'environnement devant ses juges*, Luxembourg, Promoculture, 2002, p. 137.

22. Voir en ce sens G. VINEY, in « Les principaux aspects de la responsabilité civile des entreprises pour atteinte à l'environnement en droit français », JCP, 1996, n° 3900, p. 42 : « Quant aux déchets qui sont abandonnés dans la nature ou enfouis dans le sol, leur "détenteur" est, semble-t-il, le

propriétaire du site contaminé qui assume, à ce titre, une responsabilité particulièrement lourde, puisqu'il peut être tenu de répondre, vis-à-vis des victimes, des conséquences éventuelles de la pollution, soit pour inexécution de l'obligation d'élimination, soit tout simplement comme "gardien" de son terrain, sur le fondement de l'article 1384, alinéa 1 et auquel l'Administration peut ordonner la remise en état du site, alors qu'il n'a pas nécessairement eu connaissance de l'état du sol au moment où il a acquis l'immeuble ».

pas un fait justificatif<sup>23</sup>.

43. Les troubles anormaux de voisinage sur base de l'article 544 du Code civil peuvent constituer un autre fondement à une action en justice. Il s'agit d'une responsabilité objective, sans faute, qui s'appuie uniquement sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance – le trouble excessif ou anormal – sans qu'il soit nécessaire d'imputer celui-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire. Le fait que le pollueur ait respecté toutes les dispositions légales applicables ne saurait l'exonérer de cette responsabilité sans faute<sup>24</sup>.

44. Nous illustrerons ci-après des cas de récupération de frais d'assainissement à l'aide de décisions de justice rendues en matière de vente (A) et de location (B) de terrains pollués.

### A. En cas de vente de terrains pollués

45. En cas de vente de terrains pollués, l'acquéreur pourra plus particulièrement envisager d'introduire une action en garantie des vices cachés contre son vendeur (1) ou essayer d'engager la responsabilité de celui-ci sur base de la législation relative à la gestion des déchets (2).

#### 1. Action en garantie des vices cachés

46. L'action en garantie des vices cachés sera mise en œuvre différemment selon que l'acquéreur d'un terrain, qui s'avère pollué, est un professionnel ou non, l'acheteur non professionnel n'étant pas censé mener d'investigation particulière pour découvrir une éventuelle pollution.

##### a) Vente à des acheteurs non professionnels

47. Dans le cadre d'une action en garantie des vices cachés lancée par deux acheteurs profanes contre le vendeur d'une maison d'habitation dont il s'est révélé que le sous-sol était pollué en raison de l'exploitation antérieure d'une station-service, la Cour d'appel a confirmé les premiers juges en ce qu'ils ont déclaré fondée l'action basée sur l'article 1641 du Code civil. Dans cette affaire, l'acte notarié ne contenait aucune indication quant à la présence d'infrastructures industrielles dans le sous-sol du terrain vendu.

48. La Cour d'appel a estimé qu'il n'appartenait pas aux acheteurs de s'informer mais, au contraire, qu'il incombait au vendeur de révéler la pollution aux acheteurs non professionnels :

*Est encore à rejeter le moyen de l'appelant que les intimés seraient malvenus à se prévaloir de leur propre*

*erreur pour mettre en œuvre sa responsabilité, à défaut d'avoir fait preuve d'une diligence appropriée pour vérifier si la chose ne renfermait pas de défauts, dès lors que, tel que l'opposent à bon droit les intimés, ceux-ci n'avaient pu voir les réservoirs et tuyaux souterrains lors de la visite de l'immeuble et qu'en leur qualité d'acquéreurs non professionnels, ils n'étaient ni en mesure de procéder à des investigations poussées pour les détecter, ni censés se douter de leur présence en raison de la configuration des lieux, tel que le soutient l'appelant auquel il incombait au contraire de leur révéler cet important vice caché, de sorte qu'on ne saurait reprocher aux intimés une violation de leur obligation de s'informer avec une diligence normale sur l'état de l'objet offert en vente et qu'ils pouvaient partant légitimement ignorer l'existence du vice incriminé.*<sup>25</sup>

##### b) Vente à un professionnel

49. Les choses se présentent différemment en cas de vente à un professionnel averti. Une telle situation est illustrée par l'affaire de l'ancienne blanchisserie à « Pulvermühle » qui a fait la une de la presse en 2003<sup>26</sup>. Dans cette affaire, sans entrer dans tous les détails des errements procéduraux, l'acheteur d'un bien immobilier en décembre 1998 a fait donner assignation au vendeur sur base des articles 1641 et suivants du Code civil afin d'obtenir restitution d'une partie du prix de vente et une indemnisation en raison d'une importante pollution en perchloréthylène (PER) du sous-sol en provenance de l'exploitation d'une entreprise de nettoyage à sec sur les lieux depuis 1950.

50. Le Tribunal a rappelé les principes régissant les actions en garantie de vices cachés<sup>27</sup>.

51. Si l'acheteur connaît le vice, celui-ci n'est pas caché à ses yeux, même s'il n'est pas apparent (ce qui était le cas du PER). Il appartient au vendeur de prouver que l'acheteur savait la chose vendue viciée ou du moins qu'il n'a pu légitimement l'ignorer. Dès lors que le vice peut être *a priori* considéré comme caché, il en résulte une présomption en faveur de l'acquéreur : celui-ci sera réputé l'avoir ignoré, sauf à démontrer qu'il en avait été dûment averti.

52. Pour déterminer si le vice est apparent ou caché, il faut tenir compte de la compétence technique de l'acquéreur : si l'acquéreur est dépourvu de compétences techniques, le vice est caché dès lors qu'il ne peut apparaître à un homme normalement soucieux de ses intérêts. Dans la relation entre professionnels, il est admis que la compétence de l'acquéreur implique, pour le moins, qu'il ait procédé aux vérifications élémentaires que sa qualité permet d'attendre de lui. Mais cette qualité de professionnel de

23. M. SÜNNEN, *op. cit.*, p. 150. Dans le même sens l'article 18, paragraphe (4) *in fine* de la loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets dispose que le producteur ne peut se dégager de sa responsabilité par le seul fait d'être muni d'une autorisation des pouvoirs publics.

24. Cass. fr. civ. 3<sup>e</sup>, 22 mai 1997, *Pietro Elia et autre c/ Garage du Gy*.

25. Cour d'appel, 13 juillet 2011, n° 35717 du rôle.

26. Voir par exemple d'Letzeburger Land du 28 novembre 2003.

27. Trib. arr., 19 octobre 2018, n° 85283, 89597, 95150 du rôle.

l'acquéreur n'est prise en considération que si elle implique « une réelle capacité de contrôle de la chose vendue ».

**53.** L'obligation d'information à charge du vendeur ne déresponsabilise pas l'acquéreur qui a l'obligation de s'intéresser au bien qu'il acquiert et de manifester sa curiosité tant à l'égard du vendeur qu'auprès de toute autre instance ou autorité.

**54.** La connaissance du vice par l'acquéreur est susceptible de se déduire de toutes les circonstances de fait, telles que les relations contractuelles antérieures, le prix plus ou moins modique ou ne correspondant pas à la qualité revendiquée.

**55.** La pollution d'un terrain et la présence d'anciens ouvrages enterrés ne constituent pas un vice caché dès lors que l'acheteur, professionnel des opérations de construction et de promotion immobilière, était informé de la présence d'hydrocarbures, de dalles ou cuves enterrées et avait conscience du risque de pollution.

**56.** Après avoir rappelé ces principes régissant la matière, le Tribunal a décidé que l'acheteur ne pouvait se prévaloir en l'espèce de vices cachés sur base de quatre constats :

1° l'acquéreur n'était pas totalement novice et inconscient du risque de pollution, mais il était versé en matière immobilière,

2° l'acquéreur a été locataire du site pendant les deux années ayant précédé la vente litigieuse au cours desquelles il avait tout loisir de se rendre compte de l'état du site et de s'assurer de l'absence de pollution,

3° en tant qu'acquéreur de l'ensemble de l'équipement dès 1996, il a encore pu se rendre compte de son état de vétusté et des risques de contamination par substances toxiques que cet état était susceptible d'engendrer à l'occasion de l'activité précédente de nettoyage à sec,

4° enfin, le Tribunal a tenu compte du caractère peu élevé du prix qui constituait un indice majeur contribuant à établir la connaissance que l'acquéreur aurait dû avoir des séquelles laissées en termes de pollution sur le site par l'exploitation historique d'une activité de nettoyage à sec.

**57.** Il découle de ce jugement qu'un acquéreur professionnel, au sens dégagé par le Tribunal, doit faire preuve d'une vigilance accrue au cas où l'acte de vente reste muet quant à l'état du sous-sol.

## **2. Responsabilité sur base de la législation relative à la gestion des déchets**

**58.** Dans une affaire où une importante pollution aux hydrocarbures a été découverte après la vente d'une

maison, la Cour d'appel a retenu que le vendeur initial est à considérer comme étant le producteur des déchets, responsable en vertu de l'article 29 de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets du dommage causé par les déchets indépendamment d'une faute de sa part. Ce vendeur initial doit supporter en application de l'article 15 de cette même loi le coût de l'élimination des déchets<sup>28</sup>.

**59.** La Cour d'appel a encore récemment apporté des précisions utiles quant au régime de la responsabilité découlant de la loi modifiée du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets.

**60.** Un acheteur a assigné le vendeur pour voir dire que l'immeuble vendu est affecté d'un vice caché par la présence d'une pollution aux hydrocarbures détectée dans le sous-sol et que le vendeur est responsable de ce vice caché, en sa qualité de pollueur-payeur. À titre principal, l'acheteur a exercé une action estimatoire. Subsidiairement, l'acheteur a demandé à voir dire que le vendeur est responsable sur base de l'article 18 (4) de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets. À ce titre, le vendeur n'a pas contesté l'existence de la pollution aux hydrocarbures du sous-sol de l'immeuble vendu, mais il a contesté sa qualité de producteur de déchets ainsi que le quantum du dommage allégué.

**61.** Tandis que l'action estimatoire a été déclarée irrecevable pour ne pas avoir été introduite dans le délai d'action annal imposé par l'article 1648 du Code civil, la Cour d'appel a déclaré fondée l'action subsidiaire sur base de l'article 18 (4) de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets<sup>29</sup>.

**62.** La Cour a rappelé que la loi de 2012 institue une responsabilité sans faute du producteur de déchets. Il suffit d'avoir produit des déchets et que ces derniers soient une pollution pour que la responsabilité du producteur soit donnée.

**63.** La Cour a retenu, en renvoyant plus particulièrement à l'arrêt Van de Walle de la CJUE du 7 septembre 2004<sup>30</sup>, que la pollution aux hydrocarbures d'un terrain est à qualifier de « déchets » au sens de la loi de 2012.

**64.** En ce qui concerne la qualité de producteur de déchets du vendeur, la Cour a rappelé que cette notion vise toute personne physique ou morale dont l'activité a produit des déchets et que le terme « activité » doit s'entendre en un sens large englobant non seulement une activité industrielle ou professionnelle, mais également toute activité généralement quelconque telle que le stockage de fuel en vue du chauffage de l'immeuble privé.

**65.** Dans cette affaire, une datation précise de la

<sup>28</sup>. Cour d'appel, 18 mars 2009, n° 33302 du rôle.

<sup>29</sup>. Cour d'appel, 27 février 2019, n° 45357 du rôle.

<sup>30</sup>. CJUE, 7 septembre 2004, C-1/03, point 50.



pollution n'était pas possible. Il découlait toutefois des éléments du dossier qu'il s'agissait très probablement d'une pollution lente s'étant produite à de nombreuses reprises lors du remplissage du réservoir. De ces éléments factuels qui, selon la Cour, « formaient un ensemble d'indices suffisamment concordants pour constituer une présomption de fait », elle déduisait que l'origine de la pollution remontait à une période antérieure à la vente litigieuse, partant à une époque où le vendeur était propriétaire du terrain vendu. La Cour l'a ainsi qualifié de producteur de déchets au sens de la loi de 2012.

66. Le vendeur, afin d'affaiblir cette présomption au point de la renverser, s'est notamment prévalu d'une pollution migrante en provenance du terrain voisin. La Cour a toutefois rejeté cette hypothèse sur base des éléments du dossier qui ont permis de constater qu'aucune autre source de pollution n'était présente sur ce terrain.

67. Le vendeur a encore évoqué l'hypothèse que la pollution puisse provenir d'un remplissage de réservoirs enterrés par l'acheteur lui-même. Pour écarter cette hypothèse, la Cour a constaté qu'au moment de la vente de l'immeuble, le vendeur avait déclaré à l'acheteur que l'immeuble vendu était raccordé au gaz sans préciser qu'auparavant il était chauffé au mazout et que deux réservoirs se trouvaient enterrés dans ce terrain. Dans ces circonstances, la Cour a décidé que l'acheteur, même en sa qualité d'agent immobilier, n'était pas tenu d'effectuer toutes sortes d'investigations poussées afin de détecter une éventuelle pollution du terrain dès l'acquisition en présence d'une affirmation du vendeur de l'existence d'un chauffage au gaz de l'immeuble. Dès lors, en raison du défaut de connaissance par l'acheteur de l'existence des deux réservoirs à mazout enterrés, la Cour a rejeté l'hypothèse de remplissages par l'acheteur de ces mêmes réservoirs depuis l'acquisition du terrain.

68. La Cour a donc constaté que le vendeur n'a pas réussi à renverser la présomption de fait pesant sur lui et l'a qualifié de producteur de déchets au sens de l'article 4 de la loi de 2012.

69. Le vendeur a encore tenté de s'exonérer totalement, sinon partiellement, de la responsabilité ainsi encourue par la faute de l'acquéreur ayant laissé le terrain acheté à l'abandon pendant presque cinq ans et ayant de ce fait causé, sinon contribué à aggraver le préjudice invoqué.

70. Compte tenu du fait que l'acheteur n'était pas tenu d'effectuer toutes sortes d'investigations poussées afin de détecter une éventuelle pollution du terrain dès l'acquisition en présence d'une affirmation du vendeur d'un chauffage au gaz de l'immeuble, la Cour a toutefois décidé que le vendeur ne saurait bénéficier d'aucune exonération ni totale ni partielle de responsabilité.

71. La Cour a ainsi condamné le vendeur à payer à l'acheteur le dommage matériel lui accru en raison de la pollution du terrain.

## B. En cas de location de terrains pollués

### 1. Action du locataire contre le propriétaire

72. Toujours dans le cadre de l'affaire « Pulvermühle » évoquée ci-dessus, le propriétaire a dû également faire face à l'action de son ancien locataire, devenu acquéreur, qui réclamait sur base du contrat de location une réduction du loyer mensuel au prix d'un euro symbolique et le remboursement des loyers payés dans le passé en raison de la contamination des lieux.

73. Pour confirmer le jugement de première instance du 15 juin 2016, ayant fait droit à la demande du locataire, les juges d'appel<sup>31</sup> ont rappelé que l'article 1721 du Code civil dispose qu'« il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ». Au vu de l'ampleur des désordres qui ont affecté l'immeuble et de son caractère insalubre pendant toute la durée du bail, les juges d'appel ont estimé que c'est à bon escient que le juge de première instance a conclu au caractère inexploitable des lieux loués et à une perte complète de jouissance paisible dans le chef du locataire.

### 2. Actions du propriétaire

#### a) Action du propriétaire contre le locataire

74. Dans un autre cas, les propriétaires d'un immeuble ont fait citer leur ancien locataire - exploitant d'un garage en vue de sa condamnation au paiement des frais de décontamination. Le Tribunal d'arrondissement statuant comme juge d'appel en matière de bail à loyer<sup>32</sup>, a rappelé les grands principes régissant en matière de bail à loyer la preuve en cas de cause inconnue de contamination du terrain pris en location. L'affaire présentait en effet la difficulté que le contrat de bail initial avait été conclu en 1971 et qu'il avait été cédé à des locataires successifs. Le locataire cité était le dernier de la chaîne des locataires successifs. Aucun état des lieux n'avait été dressé au moment de la conclusion du bail initial ni à la fin de ce bail. Il n'était donc pas possible d'identifier clairement quel locataire était à l'origine des pollutions. Le propriétaire a fait dresser deux rapports d'expertise unilatéraux confirmant la présence de pollution.

75. Le Tribunal a d'abord constaté que les rapports d'expertise unilatéraux faisaient état de nombreuses pollutions directement en relation avec l'exploitation antérieure du site, à savoir la station-service et les ateliers

31. Trib. arr., 20 juin 2017, nos 178585 et 178711 du rôle (appel bail à loyer).

32. Trib. arr., 13 novembre 2018, nos 183329 et 183353 du rôle (appel bail à loyer).

de maintenance appartenant à la station-service et au garage. La circonstance qu'aucun de ces deux rapports n'indiquait l'origine de la pollution n'a pas été retenue comme pertinente dans la mesure où il appartenait dans une première étape au propriétaire de rapporter la preuve de la pollution. Ce n'est que dans une seconde étape que le locataire devait établir que la pollution ne lui était pas imputable. En application des principes relatifs à la charge de la preuve en matière de dégradations locatives – la pollution constituant une dégradation parmi d'autres –, il n'appartenait pas au bailleur de rapporter la preuve que les dégradations étaient imputables au preneur.

**76.** Les rapports unilatéraux retenant clairement une pollution des terrains pris en location par l'ancien locataire, ceux-ci pouvaient servir d'élément probant à condition d'être corroborés par d'autres éléments probants. Le Tribunal a ainsi exigé du propriétaire qu'il établisse au moyen d'au moins un autre élément la matérialité de la pollution, contestée par l'ancien locataire.

**77.** Le Tribunal a estimé que cette preuve était rapportée par la production de la facture relative (i) au nettoyage, dégazage et à l'extraction avec évacuation de citernes d'huiles, (ii) au pompage des résidus en diesel, huile et essence, (iii) à l'extraction de terres contaminées et (iv) à l'évacuation de terres contenant des hydrocarbures vers un centre de recyclage agréé.

**78.** Au vu de ces éléments, le Tribunal a tenu pour établi que les terrains pris en location par le locataire cité étaient pollués à la fin du bail conclu entre parties. Du seul fait de cette preuve, une présomption d'inexécution fautive pesait sur le preneur.

**79.** Cette présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'étant toutefois qu'une présomption simple, elle tombe devant la preuve de l'absence de faute. En toute logique, le Tribunal a décidé qu'il appartenait dès lors au locataire de rapporter la preuve que la pollution ne lui était pas imputable. Dans ce contexte, le Tribunal a admis que le preneur peut notamment rapporter cette preuve de façon indirecte, si la cause du sinistre reste inconnue en établissant que les dégâts ne peuvent lui être imputés. Cette preuve peut être rapportée par toutes voies de droit, étant donné qu'il s'agit de prouver une situation de pur fait.

**80.** Sur base de ce raisonnement, le Tribunal a admis que le locataire peut s'exonérer de la présomption d'inexécution fautive pesant sur lui, en établissant que le terrain loué par lui était déjà pollué avant l'entrée en vigueur du bail et/ou que la pollution est intervenue sans sa faute.

**81.** Le locataire cité ayant été le dernier des locataires successifs, le Tribunal a rappelé que les cessions successives

d'un bail commercial opèrent transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat, qui devient débiteur envers le bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs.

**82.** En application des susdits principes, il appartient au locataire de rapporter la preuve soit du fait que le terrain était déjà pollué avant l'entrée en vigueur du contrat de bail de 1971, soit du fait que la pollution du terrain – intervenue entre 1971 et la fin du bail – n'est imputable à aucun des preneurs successifs.

**83.** Le Tribunal a constaté que l'ancien locataire a fait état de plusieurs éléments susceptibles, le cas échéant, de combattre la présomption édictée par les articles 1731 et 1732 du Code civil. Ainsi, il a régulièrement fait évacuer les déchets liés à l'exploitation du garage et de l'atelier de réparation, il n'était pas le seul exploitant du site, une autre station-service était pareillement locataire du site pollué. Le Tribunal l'a dès lors autorisé à rapporter la preuve du fait que la pollution n'était pas imputable aux locataires successifs des lieux occupés en vertu du contrat de bail de 1971. Le Tribunal a fait droit à l'offre de preuve par expertise du locataire visant notamment à déterminer la cause originelle de la pollution constatée sur les terrains.

#### ***b) Action du propriétaire contre l'État***

**84.** Dans un autre litige, suite au constat de pollution de leur terrain en clophène A60 et en hydrocarbures, les propriétaires ont lancé une action contre l'ancien locataire afin de se voir indemniser du coût de la remise en état de leur terrain et de l'impossibilité de louer l'immeuble avant sa réhabilitation. Sans rentrer dans le détail des péripéties procédurales, il convient de préciser qu'ils ont également attiré l'État en justice pour le voir condamner au paiement des sommes réclamées, notamment en application de l'article 16, point 3, de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et la gestion des déchets<sup>33</sup>.

**85.** Le Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière de bail à loyer, a retenu le principe que le locataire est tenu de supporter les frais de dépollution et d'assainissement de l'ensemble du terrain. Toutefois, en l'espèce, ce locataire avait été ultérieurement déclaré en état de faillite, les propriétaires certains de ne toucher aucun dividende de la part du locataire failli, ont demandé au Tribunal de se prononcer quant à leur action dirigée contre l'État. Le Tribunal a déclaré la demande des propriétaires fondée sur base de l'article 34, paragraphe 3, point B, de la loi modifiée du 12 mars 2012 (nous ne reviendrons pas ici sur les discussions relatives à l'application de la loi dans le temps) et a dit que l'État devait prendre à sa charge les frais d'assainissement et de réhabilitation du terrain en

**33.** « Les investissements nécessaires pour assainir et réhabiliter les sites contaminés sont à charge des autorités publiques notamment dans les cas où – l'identification du ou des responsables s'avère impossible ; – le

ou les responsables sont insolvables ou ne sont pas couverts par une assurance ou une autre garantie financière suffisantes ».

estimant que l'article en cause institue une responsabilité sans faute de l'État qui l'oblige à financer les travaux d'assainissement et de réhabilitation lorsque les conditions de la loi sont remplies. Peu importe que l'assainissement et la réhabilitation interviennent au profit de la collectivité nationale ou au profit d'un propriétaire individuel d'un terrain déterminé. Les premiers juges ont encore insisté sur le fait que les propriétaires ne sont pas à considérer comme étant les détenteurs des déchets, devant assumer comme tels eux-mêmes l'assainissement et la réhabilitation de leur terrain, au motif qu'ils n'ont à aucun moment exploité par eux-mêmes une entreprise industrielle sur le terrain et n'ont pas contribué causalement à la pollution du terrain. Le fait de donner en location un terrain ne peut être considéré comme « activité qui engendre un certain risque de dommage ou qui est la source des risques ».

86. L'État a relevé appel de ce jugement qui a été réformé par la Cour d'appel<sup>34</sup>.

87. Pour ce faire, la Cour se base sur les dispositions de l'article 18 de la loi modifiée du 21 mars 2012 qui prévoit que tout producteur de déchets initial ou tout autre détenteur de déchets est responsable du traitement des déchets et que la responsabilité des personnes visées par rapport au dommage réalisé est solidaire.

88. Contrairement à l'opinion des premiers juges, la Cour a retenu que des terres contaminées sont à considérer comme « déchets » au sens des lois précitées, alors que la notion de « déchets » vise de manière générale toute substance ou tout objet dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire (telles les matières accidentellement déversées, perdues ou ayant subi tout autre incident, y compris toute autre matière, substance ou équipement contaminé par suite de l'incident en question).

89. La Cour a poursuivi son raisonnement en précisant que par « détenteur », il faut comprendre le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession<sup>35</sup> et que le propriétaire d'un terrain dont les sols sont pollués est, à ce seul titre, à considérer comme détenteur au sens de la loi<sup>36</sup> dès lors qu'il jouit des attributs de son droit de propriété lesquels lui confèrent la possession des déchets. La Cour a retenu qu'il doit en cette qualité prendre en charge les investissements nécessaires pour assainir et réhabiliter les sites contaminés.

90. Ce n'est que dans les hypothèses où les responsables du traitement des déchets ne peuvent être identifiés, respectivement sont insolubles, qu'il appartient à la collectivité de prendre en charge, conformément à

l'article 34 paragraphe (3), point b), de la loi modifiée du 21 mars 2012<sup>37</sup>, ces frais.

91. La Cour en a conclu que les propriétaires sont aux termes de la loi, ensemble avec le producteur des déchets, en leur qualité de détenteurs, présumés solidairement responsables du traitement des déchets. Elle a plus particulièrement insisté sur le fait que les propriétaires ont retiré, pendant des décennies, de la location des terrains en question un bénéfice certain et ont dû être conscients que l'exploitation du terrain engendrait un risque de pollution. Ainsi, les propriétaires sont tenus, selon la Cour, de supporter les coûts de dépollution et d'assainissement de l'ensemble du terrain litigieux.

### III. PROJET DE LOI N° 7237 SUR LA PROTECTION DES SOLS ET LA GESTION DES SITES POLLUÉS

92. En date du 22 septembre 2006, la Commission européenne a formulé une proposition de directive visant la protection des sols. Cette proposition de directive prévoyait un certain nombre d'obligations, également à charge des propriétaires de terrains contaminés et plus particulièrement l'obligation de dresser un rapport relatif à l'état du sol. Cette proposition de directive aurait dû être intégrée dans la directive 2004/35/CE sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux<sup>38</sup>. La proposition de directive précitée a été retirée par la Commission par décision publiée au *Journal officiel* du 21 mai 2014<sup>39</sup>.

93. Au Luxembourg, un projet de loi n° 7237 a été déposé en date du 26 janvier 2018. Il constitue, selon les auteurs de ce projet, « la réponse luxembourgeoise à ce vide juridique laissé par l'Union européenne »<sup>40</sup>.

94. Nous nous limiterons à résumer ci-après les innovations les plus importantes proposées par ce projet de loi.

#### • Introduction d'un plan national de protection des sols

Le projet de loi prévoit, en substance, que l'administration de l'environnement élabore un état des lieux de la qualité des sols sur base duquel sera dressé un plan national de protection des sols, le « PNPS ». Le PNPS a une double finalité : (i) lutter contre les processus de dégradation des sols et fixer des programmes d'action et (ii) maîtriser d'éventuels risques liés aux concentrations de fond de polluant dans les sols. Le PNPS et ses programmes d'action associés sont évalués au moins tous les six ans et révisés en cas de nécessité. Le projet de loi prévoit une procédure d'approbation du PNPS par le Gouvernement

34. Cour d'appel, 7 février 2018, n° 44125 du rôle, P. 34, p. 846.

35. Conformément à l'article 4, point (15), de la loi modifiée du 21 mars 2012.

36. La Cour renvoie à ce sujet à un arrêt de la Cour de cassation française : Cass. fr., 3<sup>e</sup> civ., 11 juillet 2012, n° 11-10478.

37. « b) Les investissements nécessaires pour assainir et réhabiliter les sites contaminés sont à charge des autorités publiques notamment dans les

cas où – l'identification du ou des responsables s'avère impossible ; – le ou les responsables sont insolubles ou ne sont pas couverts par une assurance ou une autre garantie financière suffisante ».

38. COM (2006) 232 final.

39. JOUE, 21 mai 2014, C 153, p. 3.

40. Trav. parl. n° 7237, exposé des motifs, p. 23.

en Conseil et de consultation du public. Le PNPS approuvé par le Gouvernement en Conseil est publié dans le *Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg*. La réalisation des plans ou programmes approuvés et publiés est déclarée « d'utilité publique ».

- Devoir général de diligence

Le projet de loi entend mettre en place un devoir général de diligence imposant à toute personne, qui exerce des activités ou effectue des travaux sur ou dans le sol susceptibles de porter atteinte à la qualité du sol, de prendre toute mesure qui peut raisonnablement être exigée afin de prévenir toute atteinte à la qualité du sol. Dans le cas où une atteinte à la qualité du sol est en train de se produire ou qu'il existe un risque imminent qu'elle se produise, ces mêmes personnes doivent prendre sans délai des mesures correctives, limiter et éliminer autant que possible les atteintes à la qualité du sol ou les conséquences directes de celles-ci.

- Devoir général d'information

Le projet de loi prévoit un devoir général d'information qui impose au propriétaire d'un terrain dans lequel se trouvent des pollutions du sol qui constituent une menace concrète ou qui sont susceptibles de constituer une menace concrète, s'il est informé de la présence de ces pollutions, d'en aviser sans délai l'administration de l'environnement. L'exploitant d'un établissement est tenu, s'il est informé de l'existence d'une pollution du sol qui constitue ou est susceptible de constituer une menace concrète, d'en aviser sans délai le propriétaire. En outre, le projet de loi impose à toute personne informée de l'existence d'une pollution du sol présentant cette même caractéristique d'en aviser sans délai le propriétaire ou l'administration compétente si le propriétaire ne peut être identifié. L'obligation d'information reposant sur le propriétaire et l'exploitant est prévue sous peine de sanctions pénales.

- Registre d'information sur les terrains

Un registre d'information sur les terrains reprenant les informations relatives à la pollution locale existante ou potentielle des sites sera institué et géré par l'administration de l'environnement. Ce registre d'information comprendra quatre types de cadastres : un cadastre des sites de l'inventaire pour lesquels la validation ou le retrait des informations dans le cadre de la présente loi n'a pas encore eu lieu ; un cadastre des sites potentiellement pollués ; un cadastre des sites ayant fait l'objet d'une étude de pollution de sol et d'une décision de l'administration compétente ou du ministre en vertu de la présente loi et un cadastre des sites ayant un certificat de contrôle du sol valide.

La consultation du registre d'information sera obligatoire (i) avant le début de travaux impliquant

l'excavation de terres de plus de 100 m<sup>3</sup> ou avant un changement du mode d'affectation résultant d'un changement du type d'usage du terrain, c'est-à-dire un changement entre les usages suivants : usage naturel ; usage agricole ; usage résidentiel ou récréatif ; usage commercial ou industriel, et (ii) avant l'entrée en procédure des plans d'occupation du sol, des plans d'aménagement général, ou des plans d'aménagement particulier ainsi que dans le cadre de leur mise à jour.

Sous peine de sanctions pénales, lorsqu'un terrain est concerné par au moins un site répertorié dans le registre d'information sur les terrains, un certificat de contrôle du sol pour chacun de ces sites doit obligatoirement être obtenu avant le début des travaux impliquant une excavation de plus de 100 m<sup>3</sup> ou avant un changement du mode d'affectation résultant d'un changement du type d'usage du terrain. Pour les travaux impliquant une excavation de plus de 100 m<sup>3</sup>, les certificats de contrôle du sol peuvent être remplacés par une décision ministérielle de conformité du plan d'assainissement.

- Actes et compromis de vente

Tout acte de vente d'un terrain doit comprendre, sous peine de nullité, une section relative à la pollution du sol dans laquelle le notaire instrumentant (i) informe les parties de leurs obligations respectives eu égard à la pollution existante ou potentielle du terrain ; (ii) si le terrain est concerné par au moins un site repris dans le registre d'information sur les terrains, reprend les données relatives à la pollution existante ou potentielle du sol qui figurent dans le registre ; (iii) fait déclarer par la partie venderesse les informations dont elle a connaissance et qui sont relatives à la pollution du sol ou, dans le cas où le terrain est concerné par au moins un site repris dans le registre d'information sur les terrains, les informations relatives à la pollution du sol dont elle a connaissance et qui ne figurent pas dans les informations du registre. De la même façon, tout compromis de vente devra comprendre, sous peine de nullité, une section relative à la pollution du sol, reprenant la plupart des informations susvisées.

- Introduction d'un certificat de contrôle du sol

Le projet de loi introduit la mise en œuvre d'un certificat de contrôle du sol. Ce document ministériel atteste que la personne tenue d'agir dans le cadre des obligations fixées par la loi a satisfait à ses obligations. Ce certificat est délivré par le ministre soit après une étude diagnostique, soit après une étude approfondie, soit après l'évaluation finale des travaux d'assainissement, en fonction des conclusions de ces études respectives.

Un certificat de contrôle du sol doit être sollicité en cas de travaux d'excavation dépassant 100 m<sup>3</sup> ou en cas de changement d'affectation tel que décrit ci-avant.

- Études diagnostiques – études approfondies – assainissements

Le projet de loi impose, dans certaines circonstances, de réaliser une étude diagnostique, une étude approfondie ou un assainissement des sites pollués ou potentiellement pollués.

Les faits générateurs de ces obligations sont soit une approche volontariste, soit une décision du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions en cas d'« indications sérieuses qu'une pollution ou pollution potentielle du sol est de nature à présenter une menace concrète », soit la cessation d'activité d'un établissement classé en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, mais défini par le projet de loi comme à risque de polluer le sol.

Les personnes visées par ces obligations sont soit la personne agissant de sa propre initiative, soit l'auteur ou l'auteur présumé de la pollution du sol, soit le propriétaire ou le nu-propriétaire lorsqu'aucune autre personne ne peut être identifiée ou lorsque toute autre personne est insolvable ou dispose de garanties financières insuffisantes, soit – à défaut – l'État.

À noter que l'auteur ou l'auteur présumé de la pollution du sol peut se décharger des obligations reposant sur lui lorsqu'il prouve que la pollution du sol est due au fait d'un tiers ou si un certificat de contrôle du sol valide a été délivré. Le propriétaire ou nu-propriétaire peut se décharger de ces obligations s'il prouve que la présence des polluants résulte d'une migration en provenance de l'extérieur ou si un certificat de contrôle du sol valide a été délivré.

Le projet de loi règle les conditions de réalisation des études diagnostiques et des études approfondies.

Le but des études diagnostiques est de vérifier la présence éventuelle d'une pollution du sol et de fournir, le cas échéant, une première description de l'ampleur de cette pollution.

Les études approfondies ont notamment pour objectif d'analyser de manière détaillée la nature, la « distribution spatiale » et le niveau de la pollution et, le cas échéant, d'établir si elle constitue une menace concrète,

de déterminer la nécessité d'assainir ainsi que les délais dans lesquels l'assainissement doit être réalisé et de fournir les éléments nécessaires à la réalisation des travaux d'assainissement.

En ce qui concerne l'assainissement des sites, le projet de loi fait la distinction entre « pollution nouvelle » et « pollution historique » et pose les conditions de déclenchement d'une obligation d'assainissement des terrains ainsi pollués. Les valeurs de déclenchement ne sont pas des normes de qualité environnementale, mais reflètent les concentrations en polluant en dessous desquelles la pollution ne constitue pas une menace concrète<sup>41</sup>. L'assainissement doit être réalisé sur base d'un plan dont le contenu et les règles d'élaboration sont fixés par le projet de loi.

95. Ce projet de loi soulève une multitude de questions, notamment quant à l'agencement de ce texte avec les législations sectorielles existantes et son impact sur les jurisprudences rendues en la matière. L'avis du Conseil d'État, qui n'était pas encore disponible au moment de la rédaction de la présente contribution, apportera sans doute des éclaircissements importants à ce sujet.

\*

Il ressort de l'examen des lois applicables en matière d'assainissement des sols et des jurisprudences y afférentes que l'accent n'est plus mis sur le propriétaire et sur la préservation de ses droits. Le véritable sujet de droit et de protection est le sol.

De ce fait, compte tenu de l'impératif de protection du sol et d'assainissement, le propriétaire d'un terrain pollué peut être, même indépendamment de tout comportement fautif de sa part, condamné à assainir à ses frais son terrain. Bien sûr, des actions contre les véritables responsables des pollutions s'ouvrent à lui mais, dans bien des cas, ces actions seront dépourvues d'efficacité et restent illusoirs.

Des mesures permettant aux propriétaires, notamment de terrains loués à des établissements classés, de se prémunir contre ce type de risques devraient donc être envisagées tant au niveau contractuel que par le biais d'assurances qui restent à inventer.

41. Voir à ce sujet l'explication figurant à la page 26 des trav. parl. n° 7237.



## Panorama de jurisprudence rendue en matière de pollution des sols (2008-2019)

Juridiction, date de la décision, n° du rôle ou n° du jugement	Objet du litige	Éléments pertinents de la décision
Cour administrative, 23 juillet 2008, n° 24157C du rôle.	Établissements classés.	La Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a renvoyé au caractère réel d'une autorisation commodo/incommodo visant le terrain qui en fait l'objet et en a déduit que le dessaisissement du failli n'a aucune incidence sur les obligations d'ordre public découlant de l'application de la législation sur les établissements classés, laquelle a notamment pour but la défense de l'environnement humain et naturel, le propriétaire des lieux pouvant également se voir soumettre à des contraintes et obligations afin de voir donner plein effet aux mesures ordonnées par le ministre en application de la loi du 10 juin 1999.
Cour d'appel, 18 mars 2009, n° 33302 du rôle <sup>43</sup> .	Vente d'une maison et découverte d'une importante pollution aux hydrocarbures du sous-sol. Action en réparation de leur préjudice matériel par les acquéreurs.	La loi du 17 juin 1994 a pour objet la transposition en droit national de la directive du Conseil 91/156/CEE du 18 mars 1991, qui avait d'abord pour objectif l'introduction d'une terminologie et d'une définition communes des déchets, ensuite la valorisation et l'élimination des déchets. La loi a été adaptée au fur et à mesure aux diverses directives modificatives et abrogatoires intervenues depuis lors. Le législateur de 1994 ne s'est toutefois pas borné à la seule transposition, mais a, au contraire, opté pour une nouvelle loi générale régissant la gestion des déchets. Cette loi, allant plus loin que la directive européenne, a introduit outre le principe du pollueur-payeur, des dispositions pénales et surtout la notion de responsabilité sans faute. Cette responsabilité qui est une responsabilité objective s'applique, quelles que soient les relations entre parties – quasi délictuelles ou contractuelles. Elle évite ainsi de rechercher l'auteur fautif, pour retenir comme responsable, abstraction faite de toute faute personnelle dans son chef, celui qui exerce un pouvoir ou un contrôle sur une personne ou une chose. La responsabilité est ainsi retenue à charge de celui qui tire profit d'une activité qui engendre un certain risque de dommage ou qui est la source des risques. La loi de 1994 prévoit la responsabilité sans faute dans ses articles 29 à 33 après avoir dans son article 15 mis le coût de l'élimination des déchets à charge du pollueur-payeur. La loi de 1994 et la directive du Conseil 91/156/CEE s'appliquent à toute substance ou tout objet dont le détenteur se défait ou a l'obligation de se défaire en vertu des dispositions nationales à part les exceptions prévues par l'article 2 de la loi. Ainsi, l'article 3 définit les déchets par toute substance ou tout objet (matières accidentellement déversées, perdues) qui relève des catégories figurant à l'annexe 1 de la présente loi et d'une manière générale, tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ou dont il a

42. Publiée P. 31, p. 384.

		<p>l'obligation de se défaire (telles les matières accidentellement déversées, perdues ou ayant subi tout autre incident, y compris toute autre matière, équipement, etc., contaminées par suite de en question ; matières, substances ou produits contaminés provenant d'activités de remise en état de terrains). La loi s'applique donc bien à la terre contaminée et polluée par l'infiltration de mazout. Le « producteur » de la pollution est selon l'article 3 m, toute personne physique ou morale dont l'activité a produit des déchets (producteur initial) tandis que par « détenteur » il faut comprendre le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en possession. Le terme « activité » doit s'entendre en un sens large englobant non seulement une activité industrielle ou professionnelle, mais toute activité généralement quelconque telle que le stockage de fuel en vue du chauffage de l'immeuble privé. Selon l'article 15 de la loi, le coût de l'élimination des déchets doit être supporté par le détenteur qui remet les déchets au ramasseur autorisé et/ou les détenteurs antérieurs ou le producteur du produit générateur de déchets. L'article 29 introduit le principe de la responsabilité sans faute en stipulant que le producteur des déchets est responsable du dommage causé par ces déchets indépendamment d'une faute de sa part, tandis que l'article 30 impose comme seules preuves à charge de la victime de prouver le dommage, l'existence des déchets et le lien de causalité entre les déchets et le dommage.</p> <p>→ C'est bien le vendeur initial qui est à considérer comme étant le producteur des déchets, qui est responsable en vertu de l'article 29 de la loi du dommage causé par les déchets indépendamment d'une faute de sa part et qui doit supporter en application de l'article 15 de la loi, le coût de l'élimination des déchets.</p>
<p>Cour administrative, 1<sup>er</sup> juillet 2010, n° 26661C du rôle.</p>	<p>Déchets.</p>	<p>Au sens de la loi du 17 juin 1994 et notamment de son article 3 n), le producteur de déchets est entendu comme la personne qui est à l'origine du déchet, tandis que les détenteurs successifs sont tous les intermédiaires de la chaîne d'élimination des déchets, étant entendu que le producteur peut être le détenteur de déchets s'il en a toujours la possession. Il s'ensuit qu'il est indifférent, pour savoir qui doit être considéré comme détenteur d'un déchet, que le détenteur diffère du producteur ou qu'il s'agisse de la même personne, et qu'il est encore indifférent que plusieurs personnes y aient exercé successivement une possession et aient, le cas échéant, toutes contribué à une pollution. Seule compte, pour déterminer le détenteur actuel d'un déchet, sa possession actuelle. La question de la détention des déchets laisse par ailleurs intacte la question des responsabilités pouvant être engagées du fait de la pollution causée par ces déchets, d'autres personnes que le détenteur au sens de l'article 3 n) de la loi du 17 juin 1994 pouvant être déclarées responsables, soit seules, soit solidairement, en cas de pluralité de responsables, d'un même dommage résultant de la</p>

		<p>pollution. En l'espèce, la Cour rejoint le tribunal en ce que celui-ci a retenu que, du fait des exploitants successifs de la distillerie de goudron sur le même site, il est actuellement – en tout cas au stade actuel du litige – impossible de déterminer qui est à l'origine de la pollution du sol sur lequel la distillerie a fonctionné. Il s'agit, partant, de déterminer qui est à considérer comme détenteur actuel des déchets litigieux. En l'espèce, les déchets sont constitués par le sol contaminé du terrain appartenant à la société... Le sol et les déchets sont partant indissociables et le possesseur du sol est à considérer comme possesseur des déchets.</p>
<p>Trib. adm., 25 janvier 2011, n° 26498 du rôle.</p>	<p>Recours en matière de prévention et de gestion des déchets.</p> <p>En date du ..., la société ... S.à.r.l. fut déclarée en état de faillite et Maître ... fut nommé curateur de la faillite.</p> <p>Le 18 juin 2007, le ministre de l'Environnement prit un arrêté, sur le fondement de l'article 13.7. de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, par lequel il imposa au curateur d'établir dans un délai de trois mois « un programme analytique en vue de la détection et de la quantification d'une pollution éventuelle du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et des constructions de l'établissement concerné par la cessation d'activité y compris les activités connexes » et de présenter dans un délai de six mois à compter de la notification dudit arrêté « un plan de travail (...) relatif à la remise en état du site de l'établissement concerné par la cessation d'activités ».</p> <p>Le recours contentieux introduit par le curateur contre la prédite décision du ministre de l'Environnement du 18 juin 2007 fut rejeté définitivement en instance d'appel par un arrêt de la Cour administrative du 23 juillet 2008 (n° 24157C du rôle).</p> <p>En date du 12 mars 2009, la société ... S.à.r.l. établit son étude intitulée « ..., Cessation d'activités, Étude analytique des sols, sous-sols et nappe souterraine », sur la base de l'arrêté précité du ministre de l'Environnement du 18 juin 2007.</p> <p>Le 20 novembre 2009, le ministre délégué au Développement durable et</p>	<p>Contrairement à ce qui est toutefois soutenu par les demandeurs, l'obligation d'assainir les sols contaminés situés à ..., n'est pas imposée en vertu des arrêtés litigieux aux associés de la société ... S.à.r.l., mais à la société elle-même en tant que détenteur des déchets. (...)</p> <p>En effet, il ressort des termes de l'arrêté du 4 décembre 2009 que le ministre, après avoir constaté que les sols et les sous-sols du terrain situé à ... sont contaminés, a considéré qu'il y avait lieu d'imposer au détenteur des déchets, c'est-à-dire au détenteur du sol contaminé considéré comme un déchet, à procéder à l'élimination des déchets. Le ministre a encore précisé dans le préambule de l'arrêté du 4 décembre 2009 que l'arrêté du 20 novembre 2009, tel que confirmé par l'arrêté du 26 novembre 2009, avait imposé à la société ... S.à.r.l. en sa qualité de détenteur des déchets l'obligation de remettre en état le site de l'ancien atelier d'entretien et de réparation de véhicules situé à ..., et à éliminer ses déchets, mais que ces arrêtés n'ont pas pu être notifiés à l'adresse officielle de la société ... S.à.r.l. et qu'ils ont été retournés à l'administration de l'Environnement du fait que le destinataire serait parti. Le ministre a considéré qu'à défaut de notification à la société elle-même, il y avait lieu de notifier « ces mêmes conditions directement aux associés ».</p> <p>S'il est vrai que tant l'arrêté du 4 décembre 2009 que celui confirmatif du 10 décembre 2009 disposent, sous l'article intitulé « Transmission de l'arrêté », que l'arrêté en question est notifié aux associés de la société ... S.à.r.l. « en leur qualité de détenteurs de déchets pour leur servir de titre », les demandeurs ne sont cependant pas fondés à en déduire que l'obligation d'assainissement, imposée initialement à la société ... S.à.r.l. par les arrêtés abrogés des 20 et 26 novembre 2009, aurait été reportée sur les associés de ladite société par les arrêtés déferés des 4 et 10 décembre 2009.</p> <p>En effet, malgré une formulation quelque peu malencontreuse des arrêtés déferés, il y a lieu d'admettre que le destinataire des arrêtés est et reste la société ... S.à.r.l. qui est, de manière incontestée, le propriétaire du terrain contaminé et qui est partant le</p>

aux infrastructures, ci-après dénommé « le ministre », prit un arrêté n° ... prévoyant en son article 1<sup>er</sup> que le site de l'ancien atelier d'entretien et de réparation de véhicules situé à L-..., doit être remis en état et éliminé de ses déchets suivant les conditions stipulées plus amplement dans ledit arrêté. L'article 2 dudit arrêté intitulé « Transmission de l'arrêté » disposa que l'arrêté est notifié entre autres à la société ... S.à.r.l. (anc. ... S.à.r.l.), ..., en qualité de détenteur de déchets, tandis que l'article 3 précisa que le destinataire dudit arrêté avait le droit d'être entendu en ses observations éventuelles en date du 26 novembre 2009 à 14.15 heures.

Cet arrêté fut confirmé par le ministre par un arrêté n° ... du 26 novembre 2009.

Par arrêté n° ... du 4 décembre 2009, le ministre, en se référant aux deux arrêtés précités des 20 et 26 novembre 2009 et, après avoir constaté que ces arrêtés notifiés à l'adresse officielle de la société ... S.à.r.l. à L-..., avaient été retournés à l'administration de l'Environnement du fait que le destinataire serait parti, et que la société ... S.à.r.l. se compose de trois associés, à savoir Madame ... et Messieurs ... et ..., retint qu'à défaut de notification des arrêtés précités à la société ... S.à.r.l., il y avait lieu de notifier les mêmes conditions directement aux associés. L'article 2 de l'arrêté précisa encore que l'arrêté était « notifié aux associés de la société ... s.à r.l. (...) en leurs qualités de détenteurs de déchet pour leur servir de titre », cette mention étant suivie de l'énumération des consorts ... et ....

Cet arrêté fut confirmé par un arrêté n° ... du ministre du 10 décembre 2009.

Par requête déposée au greffe du tribunal administratif le 18 janvier 2010, Madame ... et Messieurs ... et ... ont introduit un recours tendant principalement à la réformation et subsidiairement à l'annulation des arrêtés ministériels précités des 4 et 10 décembre 2009.

détenteur des déchets, les associés de la société s'étant uniquement vu notifier les arrêtés en question en raison de l'impossibilité de notifier les arrêtés au siège de la société du fait d'une erreur commise par le notaire chargé d'acter la modification de la dénomination sociale de la société.

Ainsi, il ressort d'un erratum émanant du notaire ... soumis au tribunal que dans le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 6 avril 2009 des associés de la société ..., nouvellement ..., déposé au registre de commerce et des sociétés en date du 13 mai 2009 et publié au Mémorial n° ..., il avait été erronément stipulé que la société ... S.à.r.l. avait son siège à ..., alors que le siège de la société avait déjà le 16 novembre 2007 été transféré à ...

Au vu de ce qui précède, il échet de retenir que le recours est introduit par les demandeurs en leur nom personnel, alors que les arrêtés déférés concernent la société ... S.à.r.l.

Tel que retenu ci-avant, il faut un lien direct entre le demandeur et l'acte entrepris. Or les associés ou actionnaires d'une personne morale ne disposent pas d'un intérêt personnel et direct à obtenir l'annulation ou la réformation d'une décision qui concerne cette personne morale.

Les demandeurs n'ayant pas fait valoir que leurs intérêts seraient lésés d'une quelconque autre manière par les arrêtés déférés, il y a partant lieu de déclarer le recours irrecevable pour défaut d'intérêt direct et personnel dans le chef des demandeurs.

<p>Cour d'appel, 29 juin 2011, n<sup>os</sup> 34915 et 35725 du rôle.</p>	<p>Pollution du sol au mazout lors du transvasement dans une bouche de déchargement qui a été sectionnée de la citerne lors de travaux de terrassement.</p> <p>Action par le propriétaire, en vue de la récupération des frais d'assainissement et de dépollution, contre les vendeurs et livreurs du gasoil sur base de la responsabilité contractuelle et délictuelle.</p>	<p>Actions déclarées non fondées.</p> <p>En ce qui concerne l'action contractuelle :</p> <p>Absence respectivement de faute contractuelle et de lien causal entre la faute alléguée et le dommage invoqué. Les conditions générales du vendeur de mazout ayant imposé au client de fournir toutes indications utiles au transvasement expriment la volonté des parties d'inclure le client dans le processus de livraison, de sorte que le vendeur de mazout n'assume qu'une obligation de moyens. Absence de preuve de faute dans le chef du vendeur.</p> <p>En ce qui concerne l'action délictuelle :</p> <p>1<sup>o</sup> Quant à l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil</p> <p>La livraison, entraînant la réception du mazout et son approbation, s'effectue dès l'arrivée du chauffeur-livreur auprès de l'acheteur qui, dès ce moment, peut librement exercer les attributs de la garde relative au mazout. En l'espèce, l'acheteur a réceptionné le mazout et en est devenu gardien et propriétaire lors de l'arrivée du chauffeur-livreur sur les lieux. La garde n'étant pas cumulative, la demande basée sur l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil n'est pas fondée.</p> <p>2<sup>o</sup> Quant à l'article 1383, alinéa 3, du Code civil</p> <p>Il n'était pas visible à l'œil nu que le tuyau n'aboutissait pas dans le réservoir mais, au contraire, on ne pouvait pas se douter que le tuyau avait été sectionné.</p> <p>3<sup>o</sup> Quant aux articles 1382 et 1383 du Code civil</p> <p>Absence de preuve d'une faute.</p>
<p>Cour d'appel, 13 juillet 2011, n<sup>o</sup> 35717 du rôle.</p>	<p>Action en garantie des vices cachés contre le vendeur en raison de la présence dans le sous-sol d'une maison d'habitation vendue de pompes et trois réservoirs à essence et gasoil provenant de l'exploitation antérieure d'une station-service.</p>	<p>Action en garantie des vices cachés exercée sur base de l'article 1641 du Code civil déclarée fondée.</p> <p>1<sup>o</sup> Aucune indication dans l'acte notarié quant à la présence d'infrastructures industrielles sous le terrain de la maison d'habitation vendue → l'offre de preuve du vendeur tendant à prouver qu'il a informé les acheteurs de l'exploitation antérieure d'une station-service et de la présence de tuyaux et de réservoirs d'essence sur le terrain de l'immeuble vendu est irrecevable en vertu de l'article 1341 du Code civil dans la mesure où elle tend à prouver outre le contenu de l'acte notarié du 13 janvier 1997 qui ne contient aucune indication relative à une information donnée aux acquéreurs par le vendeur quant à la présence d'infrastructures industrielles sous le terrain de la maison d'habitation vendue, et en ce qu'elle tend à établir qu'avant l'acte notarié l'appelant aurait révélé aux acheteurs l'existence du vice incriminé, fait le libérant de son obligation de garantie afférente.</p> <p>2<sup>o</sup> Les acheteurs étaient des non-professionnels : « Est</p>



		<p>encore à rejeter le moyen de l'appelant que les intimés seraient malvenus à se prévaloir de leur propre erreur pour mettre en œuvre sa responsabilité, à défaut d'avoir fait preuve d'une diligence appropriée pour vérifier si la chose ne renfermait pas de défauts, dès lors que, tel que l'opposent à bon droit les intimés, ceux-ci n'avaient pu voir les réservoirs et tuyaux souterrains lors de la visite de l'immeuble et qu'en leur qualité d'acquéreurs non professionnels, ils n'étaient ni en mesure de procéder à des investigations poussées pour les détecter, ni censés se douter de leur présence en raison de la configuration des lieux, tel que le soutient l'appelant auquel il incombait au contraire de leur révéler cet important vice caché, de sorte qu'on ne saurait reprocher aux intimés une violation de leur obligation de s'informer avec une diligence normale sur l'état de l'objet offert en vente et qu'ils pouvaient partant légitimement ignorer l'existence du vice incriminé. »</p>
<p>Trib. arr. (corr.), 11 juillet 2013, jugement n° 21108/2013.</p>	<p>Le ministère public reproche à X. d'avoir, depuis le 21 décembre 1998, contrevenu à l'article 7.2. de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets en détenant des terres contaminées, d'avoir, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2001, contrevenu aux articles 1<sup>er</sup> et 4 de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés en exploitant des bureaux d'une surface utile totale de 1.436 m<sup>2</sup> sans disposer d'une autorisation d'exploitation et d'avoir, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2001, involontairement attenté à la personne des plaignants en leur administrant involontairement des substances chimiques et plus particulièrement du perchloroéthylène enfoui dans le sol non décontaminé des bureaux mis en location sans autorisation.</p>	<p>Le tribunal constate que la loi du 21 mars 2012 définit, au point (15) de son article 4, le détenteur des déchets comme la personne qui a produit les déchets ou celle qui a les déchets en sa possession. (...)</p> <p>La notion de « possesseur de déchets » n'est définie ni dans la loi du 17 juin 1994 ni dans celle du 21 mars 2012.</p> <p>Le droit pénal est un droit autonome. Aussi, le juge pénal n'est pas tenu par les significations données aux termes en droit civil, mais doit leur donner la signification qui correspond à la volonté du législateur, à savoir, à défaut de définition indiquée dans le texte légal, le sens usuel des termes en question.</p> <p>Ainsi, en l'espèce, la notion de « possesseur » n'est pas à entendre d'un point de vue de droit civil, mais selon son sens courant à savoir « la personne qui à un quelconque titre possède le déchet », notion qui englobe évidemment également le propriétaire du déchet pour autant qu'il ne s'en est pas dessaisi.</p>
<p>Trib. arr., 20 juin 2017, n°s 178585 et 178711 du rôle (appel bail à loyer).</p>	<p>Réduction du loyer suite à la contamination et pollution des lieux loués.</p>	<p>Quant à l'argument de la société A suivant lequel il n'est pas établi qu'elle avait connaissance de la contamination des lieux avant l'été 2003, il convient encore de se référer à la motivation du jugement entrepris, qui a rappelé que l'article 1721 du Code civil dispose qu'« il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ».</p> <p>Il s'y ajoute qu'après avoir pris connaissance de l'ampleur de la pollution des lieux loués, la société A n'a toujours pas entrepris de mesures en vue de la décontamination de ceux-ci, mais s'est bornée à résilier le contrat de bail en date du 16 septembre 2003, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2004, sans hésiter, par ailleurs, à saisir les comptes de la société B à la fin de l'année 2003, en vue d'obtenir le paiement de loyers en souffrance.</p>

		<p>Au vu de l'ampleur des désordres qui ont affecté l'immeuble et au vu du caractère insalubre de celui-ci pendant toute la durée du bail, c'est à bon escient que le juge de première instance a conclu au caractère inexploitable des lieux loués et à une perte de jouissance paisible complète dans le chef de la locataire qui, de ce fait, a subi un dommage distinct de celui des salariés pris à titre personnel, indemnisés dans le cadre du procès pénal. (...)</p> <p>Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer en ce qu'il a fait droit à la demande de la société B tendant à voir réduire le loyer mensuel au prix d'un euro symbolique et condamné la société A au remboursement des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2001 au 30 septembre 2003, (...).</p>
<p>Cour d'appel, 7 février 2018, n° 44125 du rôle.<sup>44</sup></p>	<p>Action par les propriétaires d'un terrain contaminé contre l'ancien locataire et contre l'État du Grand-Duché de Luxembourg afin de se voir indemniser de la part de l'ancien locataire du coût de la remise en état de leur terrain et de l'impossibilité de louer l'immeuble avant sa réhabilitation et, subsidiairement, voir condamner l'État à leur payer les sommes réclamées, soit en application de l'article 16 de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et la gestion des déchets, soit en qualité d'autorité ayant mis le locataire précédent des lieux, sous séquestre.</p>	<p>L'article 18 de la loi du 21 mars 2012 relative aux déchets prévoit (à l'instar de l'article 15 de la loi du 17 juin 1994) que tout producteur de déchets initial ou tout autre détenteur de déchets est responsable du traitement des déchets. La responsabilité des personnes visées par rapport au dommage réalisé est solidaire.</p> <p>Contrairement à l'opinion des premiers juges, des terres contaminées sont à considérer comme « déchets » au sens des lois précitées, alors que la notion de « déchets » vise de manière générale toute substance ou tout objet dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire (telles les matières accidentellement déversées, perdues ou ayant subi tout autre incident, y compris toute autre matière, substance ou équipement contaminé par suite de l'incident en question).</p> <p>Par « détenteur », il faut comprendre le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession (article 4, point (15), de la loi du 21 mars 2012, définition identique à l'article 3, point n), de la loi du 17 juin 1994).</p> <p>Le propriétaire d'un terrain dont les sols sont pollués est, à ce seul titre, à considérer comme détenteur au sens de la loi (cf. Cass. fr., 3<sup>e</sup> civ. 11 juillet 2012, n° 11-10478) dès lors qu'il jouit, comme en l'espèce, des attributs de son droit de propriété lesquels lui confèrent la possession des déchets.</p> <p>Il doit en cette qualité prendre en charge les investissements nécessaires pour assainir et réhabiliter les sites contaminés.</p> <p>Ce n'est que dans les hypothèses, non données en l'occurrence, où les responsables du traitement des déchets ne peuvent être identifiés respectivement sont insolubles, qu'il appartient à la collectivité de prendre en charge, conformément à l'article 34, paragraphe (3), point b), de la loi du 21 mars 2012, ces frais.</p>

43. Publié P. 34, p. 846.

		<p>Il s'ensuit que les consorts A), qui n'établissent par ailleurs pas une absence de négligence dans leur chef, alors qu'ils sont aux termes de la loi, ensemble avec le producteur des déchets, en leur qualité de détenteurs, présumés solidairement responsables du traitement des déchets, qui ont retiré, pendant des décennies, de la location des terrains en question un bénéfice certain et qui devaient être conscients que l'exploitation du terrain engendrait un risque de pollution, doivent supporter le coût des mesures des frais de dépollution et d'assainissement de l'ensemble du terrain litigieux.</p> <p>L'appel principal, en tant que dirigé contre le jugement du 6 juillet 2016, est partant à déclarer fondé en ce que l'ÉTAT a été condamné à rembourser aux consorts A) les montants par eux exposés dans l'intérêt de l'assainissement et de la réhabilitation de leur terrain sur simple présentation des quittances des ouvriers, entreprises et corps de métier y employés. Par réformation de la décision entreprise, ces derniers sont à débouter de leur demande.</p>
<p>Cour d'appel, 27 juin 2018, n° 44129 du rôle.</p>	<p>Cession d'actions et de parts. Découverte de pollution au PCB sur un site d'une des sociétés cédées. Action en responsabilité contractuelle de l'acheteur contre le vendeur. Clause de la convention de cession mettant le risque de dépollution à charge des sociétés cédées.</p>	<p>Les vendeurs se rapportent à la clause 2.4.13 de la convention de cession mettant le risque de dépollution à charge des sociétés cédées. Ils contestent qu'il y ait pollution du site et en ordre subsidiaire qu'ils aient été au courant d'une éventuelle pollution.</p> <p>L'acheteur invoque des documents de 1997, de 1999 et des arrêtés de 2012, 2013, 2014 se référant à un risque de pollution et demande à voir engager la responsabilité contractuelle sinon délictuelle sinon quasi délictuelle des vendeurs. Il conteste que la clause invoquée par les vendeurs ait inclus les terrains bâtis.</p> <p>Étant donné que par jugement du 28 mars 2014, confirmé par arrêt du 3 juin 2015, les demandes de l'acheteur basées sur la responsabilité délictuelle ont été déclarées irrecevables, il n'y a plus lieu de revenir sur ces demandes subsidiaires.</p> <p>Les juges de première instance ont retenu que les vendeurs ignoraient au moment de la conclusion du contrat, l'existence d'un problème de pollution.</p> <p>La clause 2.4.13 de la convention de cession, disant que tout éventuel risque de dépollution restera à charge des sociétés cédées sans recours contre les vendeurs, est formulée de manière générale et englobe tous les biens immobiliers sans que les cocontractants aient opéré une quelconque distinction.</p> <p>Il résulte d'un courrier du 29 octobre 2012 adressé à l'acheteur par l'Ingenieur- und Studienbüro für technischen Umweltschutz und Verfahrensoptimierung, à qui il avait été demandé de faire l'analyse des différents documents établis en la matière, qu'en 1993 la dépollution a été opérée conformément aux règles de l'art et que : « Es gibt in dem Bericht keine Hinweise, dass auch ausserhalb des</p>

		<p>Gebäudes Böden von den Sanierungsmaßnahmen betroffen waren. » Les documents datant de 1997 invoqués par l'acheteur ne sont pas pertinents étant donné que les vendeurs n'ont acquis le terrain litigieux que le 30 juillet 1998 de l'État. Par ailleurs les recherches de septembre 1997 ont retenu une contamination localisée par de l'huile minérale et par des métaux lourds, mais aucune contamination par des PCB n'a été détectée. En outre, l'acheteur ne conteste pas que des mesures d'assainissement dudit endroit ont été réalisées.</p> <p>Les résultats des analyses de mai 2011 ne sont pas pertinents pour établir une connaissance dans le chef des vendeurs, étant donné qu'ils sont postérieurs à l'acte de cession.</p> <p>À défaut par l'acheteur d'établir la connaissance dans le chef des vendeurs de l'existence de la pollution alléguée sur le site concerné, il y a lieu de dire que la clause exclusive de garantie garde ses effets.</p> <p>Au vu des motifs exhaustifs des juges de première instance qui ont fait une juste appréciation des données de la cause et ont tiré une conclusion juridique correcte, il y a lieu de confirmer le jugement déféré, les demandes relatives au préjudice de décontamination ayant été rejetées à bon droit.</p>
<p>Trib. arr., 19 octobre 2018, n<sup>os</sup> 85283, 89597, 95150 du rôle.</p>	<p>Action en garantie de vices cachés contre le vendeur en raison de la présence de pollution aux substances chimiques utilisées dans le nettoyage à sec.</p>	<p>L'acheteur n'a pas été admis à agir en garantie des vices cachés à l'encontre du vendeur sur base de 4 constats :</p> <p>1<sup>o</sup> L'acquéreur n'était pas totalement novice et inconscient du risque de pollution, mais il était versé en matière immobilière.</p> <p>2<sup>o</sup> L'acquéreur a été locataire du site pendant les deux années ayant précédé la vente litigieuse, de 1996 à 1998, années au cours desquelles elle avait tout loisir de se rendre compte de l'état du site et de s'assurer de l'absence de pollution, pollution dont le risque ne pouvait être ignoré par l'acquéreur dès avant l'acquisition de ce site. S'il n'est pas établi que l'acquéreur se soit lui-même jamais adonné à l'activité de nettoyage à sec au cours de la période de location, il reste qu'il a dû avoir conscience du risque de pollution engendré par le maniement de substances chimiques toxiques nécessaire à cette activité, le danger de ces produits étant à considérer comme étant entré dans la conscience publique depuis longtemps.</p> <p>3<sup>o</sup> En tant qu'acquéreuse de l'ensemble de l'équipement dès 1996, il a encore pu se rendre compte de son état de vétusté et des risques de contamination par substances toxiques que cet état était susceptible d'engendrer à l'occasion de l'activité précédente de nettoyage à sec.</p> <p>4<sup>o</sup> Enfin, il ne fait pas de doute que le prix d'acquisition du site de 14,5 millions d'euros a été plus qu'avantageux.</p>

		<p>Le caractère peu élevé du prix constitue, de l'estime du Tribunal, un indice majeur contribuant à établir la connaissance que l'acquéreur aurait dû avoir des séquelles laissées en termes de pollution sur le site par l'exploitation de l'activité de nettoyage à sec.</p>
<p>Trib. arr., 13 novembre 2018, n<sup>os</sup> 183329 et 183353 du rôle (appel bail à loyer).</p>	<p>Citation par les propriétaires d'un immeuble de leur locataire-exploitant d'un garage en vue de sa condamnation au paiement des frais de décontamination.</p> <p>Le Tribunal d'arrondissement rappelle les principes régissant en matière de bail à loyer la preuve en cas de cause inconnue de contamination du terrain pris en location.</p>	<p><b>Preuve à rapporter par le bailleur :</b></p> <p>Le rapport d'expertise O du 5 août 2005 confirme le rapport d'étude P et fait état de nombreuses pollutions détectées qui seraient directement en relation avec l'exploitation antérieure du site, à savoir la station-service et les ateliers de maintenance appartenant à la station-service et au garage U. Le fait que le rapport O ait été dressé près de deux ans après la fin du bail est sans incidence, alors qu'il résulte d'ores et déjà du rapport P, qui date du 10 juillet 2003, que le site est pollué. Le rapport O vient confirmer ce fait en apportant de plus amples précisions.</p> <p>La circonstance qu'aucun de ces deux rapports n'indique l'origine de la pollution n'est pas pertinente à ce stade. En effet, tel que développé ci-dessus, il appartient, dans une première étape, à A de rapporter la preuve de la pollution. Ce n'est que dans une seconde étape qu'il appartiendra à B et C d'établir que la pollution ne leur est pas imputable. En application des principes relatifs à la charge de la preuve en matière de dégradations locatives – la pollution constituant une dégradation parmi d'autres –, il n'appartient pas au bailleur de rapporter la preuve que les dégradations sont imputables au preneur.</p> <p>Tel que développé ci-dessus, les rapports unilatéraux P et O – qui retiennent clairement une pollution des terrains pris en location par le GARAGE M – ne servent d'élément probant qu'à condition d'être corroborés par d'autres éléments, eux aussi, par définition probants.</p> <p>Partant, il faut – et il suffit – que A établisse au moyen d'au moins un autre élément la matérialité de la pollution, contestée par B et C.</p> <p>Cette preuve est rapportée en l'espèce.</p> <p>En effet, il résulte notamment de la facture V du 31 décembre 2005 que cette entreprise a procédé à [...] à X. (i) au nettoyage, dégazage et à l'extraction avec évacuation de citernes d'huiles, (ii) au pompage des résidus en diesel, huile et essence, (iii) à l'extraction de terres contaminées et (iv) à l'évacuation de terres contenant des hydrocarbures vers un centre de recyclage agréé.</p> <p>Au vu des éléments précités, le tribunal tient pour établi que les terrains pris en location par la société GARAGE M étaient pollués à la fin du bail conclu entre parties.</p>



Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 5 février 1987, n° 35323 du rôle).

**Preuve à rapporter par le locataire :**

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute (M. HARLES, *op. cit.*, p. 343).

Il appartient dès lors à B et C de rapporter la preuve que la pollution ne leur est pas imputable (voir en ce sens Cour de cassation, 14 juillet 2016, n° 3684 du registre).

À noter que le preneur peut notamment rapporter cette preuve de façon indirecte, si la cause du sinistre reste inconnue en établissant que les dégâts ne peuvent lui être imputés (M. HARLES, *op. cit.*, p. 344).

Cette preuve peut être rapportée par toutes voies de droit, étant donné qu'il s'agit de prouver une situation de pur fait (TAL 9 juin 2000, n° 64953 du rôle).

(...)

B et C peuvent partant s'exonérer de la présomption d'inexécution fautive pesant sur eux, en établissant que le terrain loué par eux était déjà pollué avant l'entrée en vigueur du bail et/ou que la pollution est intervenue sans leur faute.

Il y a lieu, dans ce contexte, d'analyser l'incidence des cessions successives du contrat de bail.

(...)

Dans un arrêt de principe très remarqué, la Cour de cassation française a dit pour droit que « les cessions successives d'un bail commercial opèrent transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat, qui devient débiteur envers le bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs » (cf. Civ. 3<sup>e</sup>, 9 juillet 2003, n° 02-11.794, RTDCIV 2003.725 ; D. 2003, AJ 2312).

(...)

En application des susdits principes, il appartient à B et C de rapporter la preuve soit du fait que le terrain était déjà pollué avant l'entrée en vigueur du contrat de bail du 18 décembre 1971, soit du fait que la pollution du terrain – intervenue entre 1971 et 2003 – n'est imputable à aucun des preneurs successifs.

B et C font état de plusieurs éléments susceptibles, le cas échéant, de combattre la présomption édictée par les articles 1731 et 1732 du Code civil.

		<p>Ainsi, B et C renvoient à maintes factures établies par la société W au cours des années courant de 1993 à 2003 établissant l'élimination d'huiles usagées, de plastic, de batteries, de pneus et de caoutchouc divers.</p> <p>Ils mettent pareillement l'accent sur le fait que les rapports P et O indiquent de manière limpide que la station-service Z, sise sur le même site que le GARAGE M, a contaminé les sols et sous-sol par de l'essence. À partir du 2 janvier 1993, la station-service Z a d'ailleurs dû arrêter l'exploitation des réservoirs d'hydrocarbures.</p> <p>Il faut, de surcroît, prendre en considération le fait que les infrastructures du site n'ont, selon B et C, pas été modifiées par les locataires successifs, A n'ayant, entre 1971 et 2003, procédé à aucune transformation. Il s'ensuit que les déchets contaminants s'écoulaient forcément dans les infrastructures telles que mises à disposition des locataires successifs par le bailleur.</p> <p>B et C font encore valoir que, depuis les années 1950, les terrains litigieux ont été exploités par des garages automobiles avec ateliers de réparation et stations essence munies de cuves souterraines.</p> <p><b>Décision du Tribunal :</b></p> <p>Afin de permettre à B et C – qui ont régulièrement fait évacuer les déchets liés à l'exploitation du garage avec atelier de réparation et qui n'étaient pas les seuls exploitants du site, étant donné que la station-service Z et T étaient pareillement locataires du site pollué – de rapporter la preuve du fait que la pollution n'est pas imputable aux locataires successifs des lieux occupés en vertu du contrat de bail du 18 décembre 1971, il convient de faire droit à leur offre de preuve par expertise visant notamment à déterminer la cause originelle de la pollution constatée sur les terrains.</p>
<p>Cour d'appel, 27 février 2019, n° 45357 du rôle.</p>	<p>L'acheteur L) a assigné le vendeur J) pour voir dire que l'immeuble vendu est affecté d'un vice caché par la présence de la pollution aux hydrocarbures détectée dans le sous-sol et que le vendeur est responsable du vice caché, en sa qualité de pollueur-payeur. À titre principal, l'acheteur a exercé une action estimatoire. Subsidiairement, l'acheteur a demandé à voir dire que le vendeur est responsable sur base de l'article 18 (4) de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets.</p>	<p>La demande principale a été déclarée irrecevable pour ne pas avoir été introduite dans le délai d'action annal imposé par l'article 1648 du Code civil.</p> <p>Quant à la demande subsidiaire, la Cour a pris position comme suit :</p> <p>La loi de 2012 institue une responsabilité sans faute du producteur de déchets. Il suffit d'avoir produit des déchets et que ces derniers soient une pollution pour que la responsabilité du producteur soit donnée.</p> <p>Le vendeur ne conteste pas l'existence de la pollution aux hydrocarbures du sous-sol de l'immeuble vendu, mais conteste sa qualité de producteur de déchets ainsi que le quantum du dommage allégué.</p> <p>La pollution aux hydrocarbures d'un terrain est à qualifier de « déchets » au sens de la loi de 2012, ayant</p>

modifié la loi du 26 juin 1980 concernant l'élimination des déchets. Ces lois ont transposé les directives de l'Union européenne, à savoir la directive 75/442/CEE du Conseil du 15 juillet 1975 relative aux déchets, la directive 91/156/CEE du Conseil du 18 mars 1991 modifiant la directive 75/442/CEE, la directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets. La Cour de Justice de l'Union européenne a retenu dans son arrêt Van de Walle (7 septembre 2004, C-1/03, ECLI : EU : C : 2004 : 490, point 50), que les substances déversées accidentellement et qui polluent les terres et les eaux souterraines, tels des hydrocarbures (qui en l'espèce s'échappaient de la cuve d'une station-service) sont à qualifier de « déchets » au sens de la directive.

En l'espèce, l'existence de la pollution aux hydrocarbures du sous-sol de l'immeuble vendu par des écoulements de mazout résulte à suffisance de droit des deux rapports de la société X) des 4 mars et 7 octobre 2014 ainsi que des frais d'assainissement des terres polluées établis sur base de seize factures de la société Y) pour la somme de 209.705,65 euros, de la facture n° 473 de la société Z), position 4.3., pour la somme de 129.179,40 euros, ainsi que des trois factures du bureau d'études X) pour la somme de 18.295,78 euros.

La Cour retient sur base des pièces détaillées du dossier que les frais d'assainissement revendiqués à hauteur de 376.557,74 euros se trouvent ainsi justifiés pour être en relation causale directe avec l'existence de la pollution susmentionnée à hauteur d'un montant total de 357.180,83 euros. Il est dès lors inutile de procéder à une mesure d'instruction, telle que suggérée par l'intimée, afin de déterminer le quantum exact du dommage à défaut de contestations plus précises.

En ce qui concerne la qualité de producteur de déchets de l'intimée, la jurisprudence a retenu que cette notion vise « toute personne physique ou morale dont l'activité a produit des déchets (producteur initial) [...] ». Le terme "activité" doit s'entendre en un sens large englobant non seulement une activité industrielle ou professionnelle, mais toute activité généralement quelconque tel le stockage de fuel en vue du chauffage de l'immeuble privé » (Cour d'appel, 18 mars 2009, Pas. 31, p. 584).

En l'espèce, la société X) déclare dans une prise de position du 3 janvier 2018 relative à « l'âge et l'origine de l'ancienne contamination du sol du site \_\_\_\_\_ » qu'une datation précise de la pollution n'est pas possible. Elle considère néanmoins qu'« il s'agit très probablement d'une pollution s'étant produite à de nombreuses reprises lors du remplissage du réservoir. (...) plusieurs constatations indiquent une pollution lente après chaque remplissage. Premièrement : un réservoir montrait une corrosion avec des trous millimétriques à centimétriques en haut du réservoir (cf. rapport et photos Steinebach du 27.11.2013). Deuxièmement : les

terrains qui se trouvaient autour des réservoirs avaient une perméabilité limitée (sables, remblais, argiles). La taille des trous ainsi que la perméabilité limitée empêchaient une pollution rapide de grande envergure. Troisièmement : le volume total de la fuite est important. La pollution s'est propagée jusqu'à des profondeurs de -9,5m. (...) Les observations réalisées lors du terrassement confirment que la pollution provient de la cuve à mazout endommagée. Une autre source de pollution peut être exclue ».

Il résulte ainsi de plusieurs éléments objectifs, formant un ensemble d'indices suffisamment concordants pour constituer une présomption de fait, que l'origine de la pollution remonte à une période antérieure à la vente du 31 mars 2009, partant à une époque où l'intimée était propriétaire du terrain vendu. Elle est partant à qualifier de producteur de déchets au sens de la loi de 2012.

Le vendeur invoque deux hypothèses afin d'affaiblir cette présomption au point de la renverser, à savoir la possibilité que la pollution provienne du terrain voisin et celle de remplissages des réservoirs enterrés sous le terrain vendu par l'appelante elle-même entre 2009 et 2013.

Il résulte du rapport d'étude de la société SolEtude Sàrl dressé à l'initiative de la société G) sur le terrain voisin à celui acquis par l'acheteur que « du fait que l'immeuble situé \_\_\_ a été raccordé au réseau de gaz de la Ville de \_\_\_ dès sa construction, aucune autre source de pollution n'est présente sur le terrain à analyser ». L'hypothèse invoquée par l'intimée quant à une origine de la pollution à partir du terrain voisin tombe ainsi à faux.

Il est encore constant en cause pour ne pas être contesté par le vendeur qu'au moment de la vente de l'immeuble il avait déclaré à l'acheteur que cet immeuble est raccordé au gaz de la Ville de \_\_\_\_, sans préciser qu'auparavant il était chauffé au mazout et que deux réservoirs se trouvent enterrés sur ce terrain. Il résulte des développements antérieurs relatifs à la demande principale de l'acheteur que celui-ci, même en sa qualité d'agent immobilier, n'était pas tenu d'effectuer toutes sortes d'investigations poussées afin de détecter une éventuelle pollution du terrain dès l'acquisition en présence d'une affirmation du vendeur d'un chauffage à gaz de l'immeuble. Dès lors, en raison du défaut de connaissance par l'acheteur de l'existence des deux réservoirs à mazout enterrés, l'hypothèse de remplissages par l'acheteur de ces mêmes réservoirs depuis l'acquisition du terrain en 2009 est à écarter.

En conséquence, la Cour retient que le vendeur ne réussit pas à renverser la prédite présomption de fait, de sorte qu'il est à qualifier de producteur de déchets au sens de l'article 4 de la loi de 2012 et que dès lors sa

		<p>responsabilité est à retenir.</p> <p>Le vendeur entend s'exonérer totalement, sinon partiellement, de la responsabilité ainsi encourue par la faute de l'acquéreur ayant laissé le terrain acheté à l'abandon pendant presque cinq ans et ayant de ce fait causé, sinon contribué à aggraver le préjudice invoqué.</p> <p>Au vu des développements précédents ayant conduit la Cour à retenir que l'acheteur n'était pas tenu d'effectuer toutes sortes d'investigations poussées afin de détecter une éventuelle pollution du terrain dès l'acquisition en présence d'une affirmation du vendeur d'un chauffage au gaz de l'immeuble, le vendeur ne saurait bénéficier d'aucune exonération ni totale ni partielle de responsabilité.</p> <p>Par réformation du jugement entrepris, il y a donc lieu de déclarer la demande l'acheteur fondée et justifiée sur base des pièces du dossier à concurrence d'un montant de 357.180,83 euros et de condamner le vendeur à payer cette somme à l'acheteur.</p>
<p>Cour de cassation, 14 mars 2019, n° 43/2019<sup>45</sup>.</p>	<p>Est-ce que la Cour d'appel a violé l'article 34, paragraphe 3, point b), de la loi du 21 mars 2012 en n'admettant pas que le responsable de la contamination du terrain ne peut être que l'auteur de cette contamination et en déduisant la qualité de responsable de la contamination du terrain de la seule qualité de propriétaire du terrain ?</p>	<p>L'article 34, paragraphe 3, point b), de la loi du 21 mars 2012 dispose que « les investissements nécessaires pour assainir et réhabiliter les sites contaminés sont à charge des autorités publiques notamment dans les cas où</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identification du ou des responsables s'avère impossible ;</li> <li>- le ou les responsables sont insolvables ou ne sont pas couverts par une assurance ou une autre garantie financière suffisante ».</li> </ul> <p>L'article 18 de la loi, intitulé « Responsabilité du producteur et du détenteur de déchets », dispose en son alinéa 1<sup>er</sup> que « (...) tout producteur de déchets initial ou tout autre détenteur de déchets doit procéder lui-même à leur traitement (...) ».</p> <p>L'article 4 de la loi définit le « détenteur de déchets » comme le producteur de déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession.</p> <p>Pour retenir que X et Y étaient, ensemble avec leur locataire, présumés solidairement responsables du traitement des déchets, les juges d'appel ont dit qu'ils étaient responsables au sens de l'article 34, paragraphe 3, point b), de la loi du 21 mars 2012 pour être détenteurs des déchets que constituait le terrain contaminé.</p> <p>Les juges d'appel ont considéré que « le propriétaire d'un terrain dont les sols sont pollués est, à ce seul titre, à considérer comme détenteur au sens de la loi</p>

44. Pourvoi en cassation dirigé contre l'arrêt du 7 février 2018 prononcé dans le rôle n° 44125.

		<p>(cf. Cass. Fr., 3<sup>e</sup> civ., 11 juillet 2012, n° 11-10478) dès lors qu'il jouit, comme en l'espèce, des attributs de son droit de propriété lesquels lui confèrent la possession des déchets ».</p> <p>Les juges d'appel, qui ont par ailleurs retenu que X et Y n'avaient pas établi une absence de négligence dans leur chef, ont donc déduit la qualité de détenteur du terrain contaminé de la qualité de possesseur du terrain et non de la seule qualité de propriétaire de ce terrain.</p> <p>Il en suit que le moyen manque en fait.</p>
<p>Cour d'appel, 3 avril 2019, n° 45377 du rôle.</p>	<p>Résolution d'un compromis de vente aux torts de l'acheteur pour absence de réalisation des conditions suspensives endéans le délai convenu.</p> <p>L'acheteur a argumenté que les conditions suspensives n'ont pas pu être réalisées en raison d'autorisations administratives complémentaires requises en raison de la pollution du terrain dont il n'aurait eu connaissance que peu avant l'arrivée de la date d'échéance du compromis. L'acheteur a estimé que le vendeur a commis une fraude en ne l'informant pas de la pollution du terrain.</p>	<p>Rejet par la Cour de l'argumentation de l'acheteur en constant que celui-ci a été dûment informé, dès la signature du compromis, que le terrain acquis servait autrefois à l'exploitation d'une station-service, le vendeur ayant par une disposition spéciale du compromis autorisé l'acquéreur à faire tous les sondages nécessaires et le compromis mentionnant sub « Pollution » que le vendeur a informé l'acquéreur qu'il y avait trois citernes enterrées dans le terrain, de sorte que l'acquéreur, en qualité de professionnel de l'immobilier, aurait dû s'attendre à devoir faire des démarches administratives afin de satisfaire aux prescriptions en matière environnementale. L'acquéreur aurait, le cas échéant, dû solliciter la prorogation de la date butoir auprès de son cocontractant dans l'hypothèse où il se serait avéré qu'il n'était pas en mesure d'obtenir les prédites autorisations dans le délai fixé.</p>

**Nathalie PRUM-CARRÉ**  
**Serge MARX**  
*Avocats à la Cour*