

Conséquences de la connaissance de l'ancien usage d'un terrain par le maître d'ouvrage lors de la découverte tardive d'une pollution

Thibaut Geib, Avocat, Société d'avocats Fidal
Mathilde Vervynck, Avocat, Société d'avocats Fidal

*
**

Dans le cadre d'un bail à construction conclu avec une commune, une société s'est engagée à construire un centre commercial sur des parcelles ayant abrité un stockage d'hydrocarbures. Préalablement à la réalisation des travaux, une étude des sols avait été réalisée par un bureau d'études. Or, lors du terrassement du terrain, des émanations d'hydrocarbures pétroliers ont été révélées, imposant au maître d'ouvrage de faire procéder à un diagnostic de pollution des sols par un second bureau d'études. Ce diagnostic a confirmé la présence de pollutions et a contraint le maître d'ouvrage à faire procéder à des mesures de traitement des terres polluées, entraînant ainsi une augmentation significative du coût du chantier.

Le maître d'ouvrage a assigné les anciens propriétaires du terrain, leur assureur, ainsi que le premier bureau d'études en réparation des préjudices subis. Les juges du fond, comme la Cour de cassation, ont rejeté ses demandes, en adoptant une position sévère pour le maître d'ouvrage, incitant à la plus grande vigilance lors de la reconversion d'un ancien site industriel. Cet arrêt, d'une part, souligne que le maître d'ouvrage doit prendre en compte les informations portées à sa connaissance sur le passé industriel du site, au risque que cela se retourne contre lui, et, d'autre part, rappelle les limites de la garantie des vices cachés en présence d'une pollution sur un ancien site industriel.

Importance de la prise en compte par le maître d'ouvrage des informations portées à sa connaissance sur le passé industriel du site

La responsabilité des bureaux d'études est généralement engagée lorsque les dommages en cause trouvent leur origine au moins partiellement dans la mission qui leur a été confiée par contrat (Civ. 3^e, 25 janv. 1989, n° 86-11.806, n° 158 P, Bull. civ. III, n° 20 ; 14 févr. 1990, n° 88-18.692, AJDI 1991. 427 [📄](#) ; RDI 1990. 214, obs. P. Malinvaud et B. Boubli [📄](#)). Or, en l'espèce, il est précisé que la mission confiée au bureau d'études par le maître d'ouvrage était une mission de reconnaissance des sols en vue de la faisabilité géotechnique du projet, et non une mission spécifique de diagnostic du degré de pollution de la nappe phréatique et des sols.

L'imprudence fautive relevée par les juges réside dans le fait que le bureau d'études, spécialisé en mécanique des sols, s'est prononcé dans une matière ne relevant pas de sa spécialité et sur la base de recherches insuffisantes. Cet arrêt souligne donc l'importance pour le bureau d'études de se limiter à la mission qui lui a été contractuellement confiée, dont les différentes composantes sont normées (NF p. 94-500 pour les missions d'ingénierie géotechnique ; NF X 31-620 pour les prestations de services relatives aux sites et sols pollués, etc.).

La haute juridiction refuse toutefois de faire droit à la demande d'indemnisation du maître d'ouvrage à l'encontre du bureau d'études, au motif qu'il est lui-même fautif et a ainsi pleinement contribué à son propre préjudice, en ne faisant pas réaliser les études complètes et fiables prévues par la réglementation en vigueur avant 2002, préalablement à la conception et à l'exécution des travaux de construction, alors que le projet impliquait un changement d'affectation sur des terrains industriels dont il connaissait l'ancien usage de stockage de produits pétroliers.

On remarque, tout d'abord, que les juges se réfèrent à « la réglementation en vigueur avant 2002 », à savoir le guide du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) consacré à la gestion des sites (potentiellement) pollués et à l'évaluation simplifiée des risques. La référence à ce guide confirme que la méthodologie développée par l'administration, qui a fait l'objet de deux mises à jour, en 2007 et en 2017, fait partie du « droit souple » auquel les maîtres d'ouvrage doivent se conformer s'ils souhaitent limiter l'engagement de leur responsabilité.

Le fait pour le maître d'ouvrage de ne pas s'être conformé à cette méthodologie, alors qu'il avait connaissance du passé industriel du site, constitue une faute pour la Cour de cassation. Cette faute entraîne une exonération totale de responsabilité du bureau d'études, ce qui témoigne du fait que les juges considèrent qu'elle est d'un degré de gravité particulier, car elle résulte d'un comportement délibéré de la victime (Civ. 1^{re}, 16 juin 1992, n° 89-17.305, D. 1993. 212 [📄](#), obs. J.-L. Aubert [📄](#) ; RTD civ. 1993. 349, obs. J. Mestre [📄](#) ; *ibid.* 636, obs. F. Lucet et B. Vareille [📄](#) ; Civ. 2^e, 13 déc. 2001, n° 00-11.805, RTD civ. 2002. 530, obs. P. Jourdain [📄](#) ; RCA 2002, n° 99).











En principe, il n'est à ce jour plus possible pour un maître d'ouvrage de faire abstraction du passé industriel d'un site lorsqu'il conçoit son projet. En effet, depuis l'adoption de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, l'article L. 556-1 du code de l'environnement dispose que, pour les sites ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en oeuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage projeté. Il doit faire attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, et joindre cette attestation au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. Il n'existe, en revanche, aucune disposition portant sur le suivi de la bonne mise en oeuvre des mesures de gestion de la pollution par le maître d'ouvrage.

Limites de la garantie des vices cachés en présence d'une pollution sur un ancien site industriel

Le maître d'ouvrage a tenté d'obtenir une indemnisation de la part des anciens propriétaires du terrain, en invoquant l'existence d'un vice caché. Or, la Cour de cassation retient qu'il « ne contestait pas [qu'il] avait eu connaissance de l'ancienne affectation des terrains pris à bail

au dépôt et au stockage d'hydrocarbures et qu'[il] avait initié le projet d'y édifier un centre commercial ouvert au public [...]».

En d'autres termes, la Cour relève que le prétendu vice n'était pas « caché », mais, au contraire, bien connu de l'acquéreur. L'arrêt laisse en effet transparaître le fait que le maître d'ouvrage avait connaissance de l'affectation antérieure du terrain. Ce passé n'ayant pas été occulté à l'acquéreur, la vente n'était donc pas viciée.

Par ailleurs, nous rappelons que tout défaut de la chose n'est pas constitutif d'un vice. Encore faut-il qu'il ne permette pas à l'acquéreur d'en faire l'usage qui était prévu. Seul le défaut qui rend la chose impropre à sa destination justifie d'invoquer la garantie des vices cachés (Civ. 3^e, 8 juin 2006, n° 04-19.069 ; 24 sept. 2013, n° 11-26.642, D. 2013. 2964 , note L. Fériel  ; AJDI 2013. 863  ; M. Boutonnet-Hautereau et O. Herberger, *Envir.* 2014. Chron. 4). Or, en l'espèce, la Cour de cassation s'en remet à l'interprétation souveraine de la cour d'appel, qui avait retenu que « le terrain se trouvait constructible en prenant en considération, selon les recommandations réglementaires en vigueur en 2002, les contraintes inhérentes à son affectation antérieure dans la conception du projet de construction ». Autrement dit, l'affectation antérieure du site ne remettait pas en cause la constructibilité du terrain, mais impliquait seulement que le maître d'ouvrage conçoive son projet en fonction de la pollution résiduelle, conformément aux recommandations réglementaires en vigueur en 2002. Cette décision s'inscrit donc dans la continuité de l'appréciation de la pollution par la jurisprudence sur le fondement de la garantie des vices cachés (Civ. 3^e, 17 janv. 1990, n° 88-11.267, D. 1991. 166 , obs. O. Toumafond  ; 24 févr. 1999, n° 97-15.500, D. 2000. 288 , obs. O. Toumafond  ; RDI 1999. 271, obs. J.-C. Groslière  ; 15 mars 2000, n° 97-19.959, D. 2000. 288 , obs. O. Toumafond ).

En conclusion, cet arrêt met l'accent sur l'importance de l'information détenue par le maître d'ouvrage concernant l'état initial de son terrain et de la prise en compte du passif industriel du site dans la conception de son projet. Le maître d'ouvrage a tout intérêt à en savoir le plus possible et le plus tôt possible sur l'état de pollution des sols, s'il veut éviter d'avoir à assumer un éventuel surcoût à l'occasion de la reconversion du site. Par ailleurs, il ne doit pas confondre la réalisation d'une étude géotechnique avec celle d'un état de pollution des sols, ces deux expertises étant complémentaires. Enfin, force est de constater que le maître d'ouvrage ne peut pas se reposer entièrement sur le bureau d'études qu'il a saisi et qu'il doit s'enquérir de la nature et du niveau des prestations fournies par ce dernier.

V. également l'étude de J.-P. Bus et F. Vellin, AJDI 2019. 611 .

Mots clés :

ENVIRONNEMENT * Pollution * Maître d'ouvrage * Réparation * Condition