

L'immeuble, source de dommages environnementaux ou sanitaires : le droit anglais

Simon Taylor, Université Paris Diderot, CRDP Université Paris 1

(1) *Dommages environnementaux : responsabilités lors d'opérations immobilières impliquant des terrains pollués.*

La réparation du préjudice écologique « pur », défini comme une atteinte à un intérêt collectif, « détaché du titulaire de l'action en réparation »¹, n'est pas reconnue en responsabilité civile anglaise. Une action d'une association de protection de l'environnement pour de tels dommages n'est pas recevable devant le juge civil. La responsabilité civile des constructeurs, des propriétaires et des occupants du terrain sera soumise à la preuve de l'existence d'un préjudice patrimonial ou extra-patrimonial personnel de la part du demandeur.

Les régimes de responsabilité civile existent en parallèle des régimes administratifs qui sanctionnent le dommage environnemental. Les *Environmental Liability (Prevention and Remediation) Regulations 2009* transposent en droit anglais la directive relative à la responsabilité environnementale de 2004². Le régime législatif attribue aux autorités administratives le pouvoir d'exiger la réparation de certains dommages environnementaux, y compris la contamination du sol. Comme l'autorise la directive, le Royaume-Uni permet au pollueur d'écarter sa responsabilité en démontrant que son activité n'était pas considérée comme susceptible de causer des dommages à l'environnement au regard des connaissances scientifiques et techniques au moment où l'émission ou l'activité a eu lieu³.

La loi sur la protection de l'environnement (la *Environmental Protection Act 1990*) introduit à son tour des normes administratives de protection environnementale. Ainsi, dans le cas de terrains pollués, la loi donne aux autorités municipales la possibilité de lancer un *remediation notice* exigeant la remise en état du terrain par le pollueur⁴, ou un *abatement notice* ordonnant la cessation de l'activité polluante⁵. Dans le cas où le pollueur n'effectue pas de travaux de remédiation, l'autorité municipale ou l'agence pour l'environnement peut les entreprendre à sa place, et récupérer les frais afférents auprès du responsable.⁶

En parallèle des régimes administratifs existe un recours en droit commun sur le fondement du délit pénal de *public nuisance*. Le *public nuisance* s'applique aux troubles qui constituent une nuisance publique (c'est à dire, qui nuisent à un groupe de personnes suffisamment important pour constituer « le public »). L'action pénale est menée par l'*Attorney-General* ou par une municipalité. Lorsqu'un individu arrive à démontrer qu'il a subi un préjudice personnel qui dépasse celui subi par la collectivité, le *public nuisance* peut constituer le fondement d'un recours individuel en responsabilité civile⁷.

¹ C. Dréveau, « Réflexions sur le préjudice collectif », RTD civ. 2011, 249 ; M. Bacache-Gibeili, *Traité de droit civil. Les obligations : la responsabilité civile extra-contractuelle*, 2^e éd., Economica, 2013, n°422.

² Directive 2004/35/CE du 21 avril 2004. D'autres instruments transposent la directive au Pays de Galle, en Ecosse et en Irlande du Nord.

³ Art. 8.4(b) de la directive. S. 19(3) *Environmental Damage Regulations 2009*.

⁴ *Environmental Protection Act 1990*, s.78.

⁵ *Environmental Protection Act 1990*, s.80.

⁶ *Environmental Protection Act 1990*, s.78P.

⁷ Voy. *Infra*.

Le développement législatif de la réglementation sur la protection administrative de l'environnement réduit quelque peu l'importance du rôle du droit privé dans ce domaine. Toutefois, la responsabilité civile continue à fournir une possibilité de recours lorsque le demandeur cherche la réparation de son préjudice, et lorsque les autorités publiques ne sont pas prêtes à engager une procédure administrative pour faire cesser le trouble.

Les fondements de l'action en responsabilité civile

(a) La victime propriétaire du terrain sur lequel le projet immobilier a eu lieu

Lorsque la victime est l'occupant ou le propriétaire du terrain sur lequel le projet immobilier a eu lieu, elle pourra chercher la responsabilité contractuelle de son contractant selon les circonstances et les dispositions du contrat. En revanche, pour engager la responsabilité d'un tiers, la victime devra s'appuyer sur la responsabilité délictuelle. Or, le préjudice purement économique, non lié au dommage physique, n'est pas en général indemnisable dans le *tort* de *negligence*.⁸ Ainsi, le préjudice économique subi par l'acquéreur ayant acquis un terrain qui vaut moins que le prix payé (puisque'il est pollué) ne constitue pas un dommage indemnisable en matière de responsabilité extra-contractuelle en droit anglais⁹, même si cette pollution pose en conséquence un risque de nuire à la santé ou d'endommager des biens autres que le terrain lui-même¹⁰. Par contre, lorsque l'acquéreur subi un préjudice corporel ou à ses biens du fait de la pollution du terrain (plutôt qu'un risque de dommage), il pourra chercher la responsabilité du pollueur sur le terrain du *tort* de *negligence* s'il arrive à démontrer la faute de ce dernier.

A noter que la *Defective Premises Act* 1972 impose sur les personnes qui effectuent des travaux liés à la construction d'une habitation une obligation de travailler de manière professionnelle afin que le bâtiment convienne à l'habitation¹¹. Ainsi, la responsabilité du constructeur, de l'architecte ou du promoteur sera engagée envers le commanditaire et envers toute personne qui y acquiert un droit de propriété si la pollution du terrain rend inhabitable l'immeuble construit¹².

(b) Les victimes occupant des terrains voisins / autres victimes

En droit anglais, la responsabilité délictuelle se divise en une multitude de *torts*, qui imposent chacun des règles de responsabilité différentes.

La victime qui démontre avoir subi un préjudice suite à une pollution pourrait ainsi, selon les circonstances, s'appuyer sur plusieurs régimes de responsabilité délictuelle issus des différents *torts*. Les *torts* de *private nuisance* et de *trespass to land* protégeront les droits des voisins à la jouissance de leurs terrains. Le *tort* de *negligence* se destine à la protection de l'intégrité corporelle ou des biens d'une victime de pollution. Puisque les mêmes notions juridiques s'appliquent à la responsabilité liée aux troubles de voisinage et aux dommages

⁸ *Spartan Steel & Alloys Ltd v Martin & Co. (Contractors) Ltd.* [1973] QB 27.

⁹ *Murphy v Brentwood District Council* [1991] 1 AC 398. Il pourrait toutefois exister un recours en matière contractuelle contre le vendeur.

¹⁰ *D & F Estates Ltd v Church Commissioners* [1989] AC 177.

¹¹ La responsabilité est donc engagée dès que le bâtiment n'est pas habitable. Le demandeur n'a pas à établir que le constructeur n'a pas travaillé de manière professionnelle, *Harrison v Shepherd Homes Ltd* [2011] EWHC 1811.

¹² *Defective Premises Act* 1972, s.1.

environnementaux, le lecteur pourra se référer à mon rapport sur les troubles de voisinage pour des compléments d'information.

(i) *Le tort de private nuisance*

Le *tort de private nuisance* recouvre les troubles de nature continue ou récurrente. Il protège le droit de l'occupant à la jouissance de son terrain lorsque cette jouissance est compromise par l'activité du voisin¹³. Il peut s'agir d'un empiètement sur le terrain du demandeur¹⁴, d'un dommage physique infligé au terrain¹⁵, ou d'une activité qui nuit plus généralement à son confort ou convenance¹⁶. Puisque ce *tort* vise à protéger le droit à la jouissance d'un terrain plutôt que l'intégrité physique de son occupant, le préjudice corporel n'est pas indemnisable¹⁷.

Pour un descriptif des conditions de la responsabilité, voir mon rapport sur les troubles de voisinage.

(ii) *Le recours individuel en public nuisance*

Comme nous l'avons vu, le *public nuisance* relève principalement de la responsabilité pénale et s'applique aux troubles qui constituent une nuisance publique. Toutefois, ce fondement peut également, dans certaines circonstances, engager la responsabilité délictuelle du défendeur. Pour cela, le demandeur devra établir qu'il a subi ou est en train de subir un préjudice qui dépasse celui subi par le public en général¹⁸.

Par contraste avec le *tort de private nuisance*, une action en *public nuisance* ne se limite pas à la protection des intérêts liés aux droits réels. Ainsi, une victime d'un préjudice corporel suite à une contamination d'un terrain pourra fonder son action en *public nuisance* et obtenir réparation pour ce préjudice, sans avoir à démontrer au préalable un droit réel sur le terrain pollué¹⁹.

(iv) *Le tort de trespass to land*

Le *tort de trespass to land* est fondé sur l'intrusion par une personne sur le terrain dans la possession²⁰ d'une autre²¹. Si une pollution engendrée lors d'une opération immobilière empiète sur un terrain voisin, cela constituera un *trespass*, sans avoir à démontrer un quelconque dommage.

Le demandeur devra établir l'intention ou la faute du pollueur. La pollution devra également être « directe ». Ainsi, il sera particulièrement difficile de fonder une action en

¹³ Pour une analyse approfondie, voir A. Beever, *Private nuisance*, Oxford : Hart, 2013.

¹⁴ *Fay v Prentice* (1845) 1 CB 828.

¹⁵ *St Helens Smelting Co. v Tipping* (1865) 11 HLC 642.

¹⁶ *Bainbridge v Chertsey Urban DC* (1915) 84 LJ Ch. 626. Voy., pour de multiples exemples, *Clerk & Lindsell on Torts*, 21^e éd., 2014, n°20-06.

¹⁷ *Transco v Stockport MBC* [2003] UKHL 61, [2004] 2 AC 1.

¹⁸ Pour une analyse de ce qui constitue un dommage ouvrant droit au recours pour public nuisance, voir G. Kodilinye, « Public nuisance and particular damage in the modern law » 1986, *Legal Studies*, 182.

¹⁹ *Corby Group Litigation v. Corby Borough Council* [2009] Env LR 2.

²⁰ C'est-à-dire sous l'occupation ou le contrôle.

²¹ J. Murphy, « Trespass to land and dispossession », in M. Jones et al., *Clerk & Lindsell on torts*, 21^e éd., 2014, n°19-01 ; S. Bell, D. McGillivray, O. Pederson, *Environmental law*, 8^e éd., Oxford University Press, 2013, 369.

trespass suite à une pollution transmise par voie arienne : le fait que la transmission dépende des aléas du vent empêchera le juge de catégoriser la pollution comme « directe »²².

Le tort de négligence

Pour fonder une action dans le *tort de négligence*, le demandeur devra établir que le pollueur lui était redevable d'un devoir de diligence, que ce dernier, par sa faute, a failli à ce devoir, que cette faute a causé son préjudice, et que le type de dommage subi était une conséquence prévisible de la faute. Par contraste avec les *torts de private nuisance* et de *trespass*, la victime n'aura pas à démontrer un droit réel ou un droit de possession sur un terrain. Ainsi, toute personne subissant un dommage corporel ou aux biens suite à une pollution pourra entamer une action sur le fondement de *négligence*.

Le pollueur sera redevable d'un devoir de diligence dans le *tort de négligence* pour le préjudice corporel et le dommage aux biens subis par la victime en conséquence de la pollution. Toutefois, la responsabilité ne sera pas engagée pour le préjudice économique sans lien avec un dommage physique (*pure economic loss*). Ainsi, le propriétaire d'un terrain ne pourra pas s'appuyer sur le *tort de négligence* afin de se faire indemniser pour la baisse de valeur économique de son terrain en conséquence de la proximité du terrain voisin pollué. Le préjudice moral de désagrément, indépendant d'un dommage corporel, n'est pas indemnisable.

La réparation de la créance

Pour le droit relatif à la réparation en nature ou en dommages-intérêts, voir mon rapport sur les troubles de voisinage.

(2) Dommages sanitaires : responsabilités liées à une exposition à l'amiante, au plomb, aux ondes électromagnétiques..., ayant pour origine un immeuble bâti.

En ce qui concerne les dommages sanitaires ayant pour origine un immeuble bâti, une action en responsabilité civile sera fondée sur le *tort de négligence*, et/ ou sur le régime de responsabilité des « occupants » selon la *Occupiers' Liability Act 1957*. Il est cependant possible d'envisager des circonstances où une action en *private nuisance* ou en *trespass* serait également fondée²³.

Le *tort de négligence* et le régime issu de la *Occupiers' Liability Act* imposent une responsabilité pour faute, et la notion de faute pour les deux régimes sera évaluée de manière semblable²⁴. Selon les circonstances, d'autres régimes législatifs, tels que ceux relatifs à la responsabilité de l'employeur envers ses salariés, ou la réglementation sur la sécurité au travail peuvent également imposer une responsabilité pour des dommages sanitaires.

Pour établir la responsabilité de l'occupant ou du propriétaire de l'immeuble dans le *tort de négligence*, il faudra démontrer que ce dernier aurait dû prévoir le risque à la santé posé par la substance nocive, et qu'il n'a pas pris les mesures qu'on aurait pu attendre dans les

²² *Esso Petroleum v. Southport Corporation* [1956] AC 218.

²³ Le *tort de nuisance* pourrait être évoqué lorsque le produit nocif s'échappant du terrain voisin rend dangereux l'utilisation du terrain du demandeur et nuit ainsi à sa jouissance. Dès que les produits nocifs s'échappent du terrain du responsable et entrent sur le terrain du demandeur, ce fait est susceptible de constituer un *trespass*.

²⁴ W. Peel, J. Goudkamp, *Winfield and Jolowicz Tort*, 19^e éd., Sweet & Maxwell 2014, p.258.

circonstances d'une personne raisonnable pour éviter le dommage subi par la victime.²⁵ De même, la faute du constructeur, de l'installateur, ou de celui chargé de l'entretien du produit nocif sera établie lorsque son travail n'a pas atteint le niveau qu'on peut attendre de la personne raisonnable chargée de réaliser cette tâche.

Une obligation semblable, également soumise à la preuve d'une faute, est imposée à l'« occupant » selon le régime issu de la *Occupiers' Liability Act* 1957. La loi définit un « occupant » comme une personne qui a suffisamment de contrôle sur l'immeuble pour justifier qu'on lui impose un devoir de diligence au bénéfice de ceux qui se rendent sur les lieux²⁶. Il en découle qu'un propriétaire en possession des lieux est un « occupant », mais qu'un propriétaire qui loue l'immeuble à un locataire ne l'est pas²⁷. La notion d'« occupant » n'exige pas de droit de propriété sur l'immeuble. Un constructeur peut ainsi être « l'occupant » s'il exerce le contrôle sur une partie de l'immeuble lors des travaux.²⁸

La loi impose une responsabilité sur l'occupant envers le « visiteur²⁹ » pour les dangers du fait de l'état de l'immeuble. L'occupant est redevable d'« un devoir d'adopter le niveau de diligence raisonnable compte tenu des circonstances afin d'assurer un niveau de sécurité raisonnable pour la personne se rendant sur les locaux »³⁰.

L'occupant pourra écarter sa responsabilité s'il arrive à démontrer que le dommage subi par le visiteur est la conséquence de l'exécution défectueuse des travaux de construction, d'entretien ou de réparation de l'immeuble par un contractant indépendant, à condition que l'occupant ait agi de manière raisonnable en engageant ce premier et qu'il ait effectué les démarches nécessaires pour s'assurer de sa compétence³¹.

Enfin, la *Defective Premises Act* 1972 impose sur les personnes qui effectuent des travaux liés à la construction d'une habitation une obligation de travailler de manière professionnelle afin que le bâtiment convienne à l'habitation. L'obligation est à l'avantage du commanditaire des travaux et à toute personne qui, par la suite, y acquiert un droit de propriété³². La loi impose également une responsabilité sur le propriétaire lorsqu'il loue l'immeuble vis à vis des éventuelles obligations d'entretien et de réparation que lui impose le contrat de location. Elle engage la responsabilité du propriétaire pour le dommage corporel ou aux biens causé à toute personne que le propriétaire aurait pu attendre comme victime de l'inexécution de ses obligations contractuelles de réparation et d'entretien.³³

Le lien causal entre le fait générateur et le préjudice

²⁵ Voy., par exemple, pour la responsabilité du fait de l'amiante, *Williams v. University of Birmingham* [2011] EWCA 1242 ; N. Bevan, case comment, (2012) *Journal of Personal Injury Law*, C.1 ; *McGregor v. Genco (FC) Ltd* [2014] EWHC 1376.

²⁶ *Wheat v Lacon & Co. Ltd* [1966] AC 552, 577, Lord Denning.

²⁷ Toutefois, la responsabilité du propriétaire dans ce cas peut éventuellement être engagée selon la *Defective Premises Act* 1972. Le propriétaire sera tenu responsable pour le dommage du fait des parties communes de l'immeuble, *Esdale v Dover DC* [2010] EWCA 409.

²⁸ *Ferguson v Welsh* [1987] 1 WLR 1553.

²⁹ Un visiteur est toute personne que l'occupant autorise, explicitement ou implicitement, à entrer dans les locaux, s.1(2) *Occupiers' Liability Act* 1957. Selon la *Occupiers' Liability Act* 1984, s.1, l'occupant est redevable d'un devoir envers les personnes qui entrent sur son terrain sans autorisation, d'exercer le niveau de diligence qu'on peut raisonnablement attendre pour protéger la personne contre les risques.

³⁰ *Tomlinson v. Congelton BC* [2003] UKHL 47, [2004] 1 AC 46.

³¹ Art. 2(4)(b) *Occupiers' Liability Act*.

³² *Defective Premises Act* 1972, s.1.

³³ *Ibid*, s.4.

La responsabilité liée à une exposition à l'amiante, au plomb et aux ondes électromagnétiques soulève de nombreuses questions relatives à la preuve du lien causal. Ces questions ont été abordées à de multiples reprises par la Cour Suprême anglaise surtout dans le contexte d'actions contre des employeurs relatives à la responsabilité liée à l'amiante, et ont donné lieu à des arrêts très remarquables.

Lorsqu'il est question de dommage sanitaire du fait d'un immeuble, le principal obstacle pour la victime sera d'établir le rôle *sine qua non* du produit issu de l'immeuble dans son dommage. Pour établir un lien causal, il faut démontrer qu'il est plus probable que non que le fait générateur ait causé le dommage (*but for test*)³⁴.

La principale difficulté sera d'établir ce lien en présence des autres causes possibles de la maladie dont souffre la victime. Dans les cas de maladies à parution lente, tels que les cancers suite à l'exposition à l'amiante, face à une multitude de sources possibles du dommage, il est particulièrement difficile d'établir le lien causal entre la faute du défendeur et le préjudice subi³⁵. La responsabilité du défendeur sera engagée si le demandeur réussit à convaincre le juge que le fait générateur a contribué de manière significative³⁶ à causer le dommage, sans qu'il soit obligé de démontrer que le fait ou omission du défendeur en constitue la cause *sine qua non*.³⁷

Le droit anglais permet également à la victime, sous certaines conditions, d'engager la responsabilité du défendeur sur la base de la création du risque du dommage subi.³⁸ Pour établir ainsi la responsabilité du fautif, la maladie dont souffre la victime doit venir d'un seul type de produit nocif ou de différents produits ayant le même mécanisme causal³⁹. La victime doit ensuite démontrer que le produit nocif sous le contrôle du défendeur a matériellement augmenté le risque de la maladie de la victime, sans devoir démontrer son rôle causal formel⁴⁰. Toutefois, cette exception relative à la preuve du lien causal est de portée incertaine. Elle a été jusqu'à présent appliquée principalement dans les cas de la maladie de mésothéliome en conséquence d'une série d'expositions à l'amiante, venant de plusieurs sources⁴¹. Il est probable que les juges soient réticents à l'élargir, et la doctrine est divisée quant à son application au delà des recours visant la réparation de cette maladie.⁴²

Une fois le lien causal établi, le demandeur doit ensuite établir que le type de dommage subi est une conséquence raisonnablement prévisible du fait en question au moment du fait générateur, (la notion de *remoteness of damage*)⁴³.

³⁴ *Barnett v Chelsea and Kensington Hospital Management Committee* [1969] 1 QB 428.

³⁵ *Wilsher v. Essex Area Health Authority* [1986] 3 All ER 801.

³⁶ « material contribution ».

³⁷ *Bonnington Castings Ltd v Wardlaw* [1956] AC 613. Voir également *Bailey v Ministry of Defence* [2008] EWCA civ. 883, [2009] 1 WLR 1052.

³⁸ *McGhee v National Coal Board* [1973] 1 WLR 1 ; *Fairchild v Glenhaven Funeral Services Ltd* [2003] 1 AC 32; *Barker v Corus* [2006] UKHL 20 ; [2006] 2 AC 572; *Sienkiewicz v Grief (UK) Ltd.* [2011] UKSC 10, [2011] 2 AC 229.

³⁹ *Barker v Corus UK Ltd* [2006] UKHL 20 ; [2006] 2 AC 572.

⁴⁰ Il peut s'agir de plusieurs sources illicites (*Fairchild*), ou une source illicite et une source licite (*Sienkiewicz v Grief (UK) Ltd.* [2011] UKSC 10, [2011] 2 AC 229).

⁴¹ Mais voir *McGhee v National Coal Board*, relatif à la maladie de la dermatite du fait d'une exposition à la poussière de charbon.

⁴² Voy. W. Peel, J. Goudkamp, *Winfield & Jolowicz Tort*, 19^e éd., 2014, n°7-021 pour une interprétation restrictive. Voy. M. Jones, « Causation in tort : general principles » in *Clerk & Lindsell on Tort*, n°2-70 pour une interprétation plus extensive.

⁴³ *Overseas Tankship (UK) Ltd v Morts Dock and Engineering Co., "The Wagon Mound"* [1961] AC 388.

Ainsi, même si une faute et un lien causal sont établis, une action sera déboutée si la maladie dont souffre la victime ne constitue pas une conséquence prévisible du fait générateur. Cela pourrait éventuellement être le cas pour les victimes d'ondes électromagnétiques.

Prescription

Dans le cas de préjudice corporel, l'assignation doit avoir lieu dans les trois ans suivant le dommage ou le moment où la victime a eu ou aurait dû avoir connaissance du dommage et de son lien éventuel avec l'acte ou omission fautive du défendeur.⁴⁴

⁴⁴ S. 14A(4)(b) Limitation Act 1980.