

**L'immeuble source de
dommages environnementaux ou sanitaires**
(Droit allemand)

Jonas KNETSCH
Professeur à l'Université de La Réunion

jonas.knetsch@univ-reunion.fr

Une présentation du droit allemand sur le thème de « l'immeuble comme source de dommages environnementaux ou sanitaires » se heurte d'emblée à la diversité des cas de figure visés. Il est difficile, en effet, de systématiser les réponses que le droit apporte à des situations aussi différentes que les dommages corporels liés à la présence d'amiante dans un bâtiment¹, la pollution d'un fleuve par un site industriel² ou par un terrain agricole³ ou les contentieux liés à une pollution des sols d'une ancienne décharge⁴ ou d'un terrain militaire⁵, ...

Cette diversité se reflète dans la doctrine allemande qui ne s'est guère intéressée à la problématique des dommages causés par un immeuble et aux mécanismes de prévention et d'indemnisation qui peuvent s'y appliquer⁶. Aussi fallait-il, pour établir ce rapport, se référer à des sources, très éparses, relevant tantôt du droit de l'environnement, tantôt du droit des biens, tantôt encore du droit de la vente immobilière, avant de rapprocher et d'ordonner les solutions particulières qui en découlent.

La grande variété des dommages causés par un immeuble est intimement liée aux contours de la notion d'immeuble du droit allemand. Certes, la *summa divisio*

¹ V. en dernier lieu l'étude comparative de G. WAGNER, « Haftung bei Mesotheliom-Fällen », *ZEuP* 2007, p. 1124.

² J. SANDEN, « Störerverantwortlichkeit bei Grundstücksgrenzen überschreitenden Grundwasserschäden », *Zeitschrift für Wasserrecht (ZfWR)* 2012, p. 124.

³ S. KLINCK, *Agrarumweltrecht im Wandel*, th. Erlangen, 2012, spéc. p. 81.

⁴ W. FRÖHLICH, « Vom Nutzen ausgedienter Deponien », *Natur und Recht (NuR)* 2011, p. 555.

⁵ M. DUMBS, « Zur Beweisführung bei militärischen Altlasten vor der Zivilgerichtsbarkeit », *VersR* 2011, p. 318. V. aussi la réponse apportée par H. MOHR, « Nochmals: Zur Beweisführung bei militärischen Altlasten vor der Zivilgerichtsbarkeit », *VersR* 2011, p. 734 et la duplique de M. DUMBS/G. HARTL, « Zur Vergleichbarkeit von Schadensersatzforderungen aus militärischen Altlasten », *VersR* 2011, p. 1234.

⁶ M. WELLENHOFER, « Verschuldensunabhängige Haftung im Nachbarrecht », in : *Gedächtnisschrift für Manfred Wolf*, C. H. Beck, 2011, p. 323 et l'étude de droit international privé de M. BUSCHBAUM, *Privatrechtsgestaltende Anspruchspräklusion im internationalen Privatrecht*, th. Cologne, Kovač, 2007. Bien que d'une portée plus large que les autres études sur le sujet, ces travaux ne traitent que d'une partie des questions soulevées par le thème.

entre biens meubles (*bewegliche Sachen*) et biens immeubles (*unbewegliche Sachen*) est bien connue de la doctrine allemande, mais elle est formulée différemment par les textes du BGB⁷. À la différence du droit français, le BGB utilise comme point de départ pour définir ce qu'est un immeuble, la notion de « terrain » (*Grundstück*). Celle-ci comprend, outre le fonds de terre proprement dit, ses parties constitutives essentielles, telles que les bâtiments, qui ne sauraient être l'objet de droits particuliers (§§ 93 et 94 al. 1^{er} BGB)⁸.

C'est cette conception quelque peu gauchie du concept de « terrain » qui domine la distinction entre droits réels mobiliers et droits réels immobiliers, qui est au cœur du Livre 3 du BGB portant sur le droit des biens⁹. Pour présenter la position du droit allemand sur la question de « l'immeuble, source de dommages environnementaux et sanitaires », il faudra alors s'intéresser non seulement aux dommages causés par un terrain au sens strict, mais également à ceux qui sont en lien avec les bâtiments, voire ceux qui sont liés à un défaut des « choses incorporées en vue de la construction du bâtiment » (§ 94 al. 2 BGB)¹⁰.

Les solutions du droit allemand sont différentes selon qu'il s'agit de réparer un dommage déjà survenu (I) ou de prévenir un dommage à venir (II).

I. La réparation des dommages causés par l'immeuble à l'environnement ou à la santé

Pour obtenir réparation d'un dommage environnemental ou sanitaire causé par un immeuble, la victime pourra fonder sa demande sur la responsabilité civile de droit commun (A) ou sur l'un des textes instituant un régime spécial de responsabilité en matière environnementale (B).

A. La responsabilité civile de droit commun

Le régime général de la responsabilité civile délictuelle peut être invoqué, lorsque le dommage est la conséquence d'une atteinte à l'un des intérêts juridiques abso-

⁷ V. les dispositions des §§ 90 à 103 du BGB qui forment la partie générale du droit des biens. Sur la distinction entre biens meubles et « terrains », v. l'étude fondamentale de F. WIEACKER, « Sachbegriff, Sacheinheit und Sachzuordnung », *AcP* 1943 (t. 148), p. 57. Sur les notions générales du droit des biens allemand, v. H. STOLL, in : M. Fromont/A. Rieg, *Introduction au droit allemand*, t. 3, 1991, p. 131.

⁸ Dans l'ancienne RDA, il était possible de dissocier la propriété du terrain de celle du bâtiment (*Gebäudeeigentum*). Selon l'article 124 de la Loi d'introduction au BGB (EGBGB), les droits réels constitués avant le 3 octobre 1990 et portant sur le seul bâtiment sont maintenus.

⁹ Le Titre 2 est ainsi intitulé « Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken », que l'on peut traduire littéralement par « Dispositions générales relatives aux droits sur les terrains ».

¹⁰ La jurisprudence allemande qualifie ainsi les matériaux de construction et toutes les autres composantes fixées définitivement au bâtiment, telles que les installations de chauffage ou ... les cuisines intégrées. Sur l'étendue de cette catégorie, v. C. STRESEMANN, in : *Münchener Kommentar BGB*, C. H. Beck, 6^e éd. 2012, § 94, n° 21 et s.

lus (*absolute Rechtsgüter*) énumérés par le § 823 al. 1^{er} BGB : la vie, le corps, la santé, la liberté et la propriété. Conformément au système général de la responsabilité civile en droit allemand, l'existence d'une telle atteinte n'aboutira à une condamnation à des dommages-intérêts que lorsque cette atteinte était illicite (*rechtswidrig*) et fautive (*schuldhaft*)¹¹.

La conception restrictive de la responsabilité civile délictuelle en droit allemand et l'absence de principe général de la responsabilité du fait des choses¹² expliquent la rareté des actions intentées sur ce fondement à raison d'un dommage causé par un immeuble. Cependant, elles ne sont pas totalement exclues, ce dont témoigne une affaire, déjà ancienne, dans laquelle le système d'évacuation d'eau d'un restaurant était à l'origine de la contamination d'une rivière ayant décimé le nombre de poissons dans des étangs d'élevage situés en aval. Le pisciculteur avait assigné le propriétaire du restaurant en responsabilité sur le fondement du § 823 al. 1^{er} BGB et demandé des dommages-intérêts que la Cour fédérale de justice lui a accordés dans un arrêt du 24 novembre 1964¹³.

Lorsque le dommage environnemental et sanitaire est le résultat d'un défaut de l'immeuble, son acquéreur peut également en obtenir réparation auprès du vendeur, lorsque le vice n'était pas apparent lors de l'acquisition. Dans ce cas, la jurisprudence allemande accorde à l'acheteur un droit à réparation fondé sur la garantie des défauts de conformité du droit de la vente (§§ 280, 281 et 437 al. 3 BGB), à moins que le vendeur ait correctement informé l'acquéreur de l'état de l'immeuble. Un important arrêt rendu par la Cour fédérale de justice le 27 mars 2009 a appliqué cette règle dans une affaire où l'acquéreur demandait des dommages-intérêts pour réhabiliter un immeuble d'habitation qu'il avait acheté en ignorant la présence de fibres d'amiante¹⁴.

Malgré la vocation générale de la responsabilité civile délictuelle et contractuelle, l'exigence d'une faute¹⁵ fait souvent obstacle à une action en réparation d'un dommage environnemental ou sanitaire causé par l'immeuble sur ce fondement. Pour

¹¹ Pour une présentation générale du système de la responsabilité civile délictuelle en droit allemand, v. en langue française C. WITZ, *Droit allemand*, Dalloz, 2^e éd. 2013, p. 146 et s.

¹² Le BGB ne connaît en effet que la responsabilité du fait des animaux (§§ 833 et 834).

¹³ BGH, 24 novembre 1964, réf. VI ZR 173/63, *VersR* 1965, p. 183.

¹⁴ BGH, 27 mars 2009, réf. V ZR 30/08, *BGHZ* 180, p. 205.

¹⁵ S'agissant de la responsabilité contractuelle (*Vertragshaftung*), le § 280 al. 1^{er} phrase 2 BGB institue une présomption de la faute en disposant que le droit à réparation est exclu « si le débiteur n'a pas à répondre de [la violation d'une obligation contractuelle] ». Sur l'importance de cette règle de présomption en matière de vente, v. D. LOOSCHELDERS, *Schuldrecht – Besonderer Teil*, Vahlen, 9^e éd. 2014, n° 122 et s.

améliorer la position de la victime d'un tel dommage, le législateur allemand a créé plusieurs régimes spéciaux de responsabilité sans faute.

B. Les régimes spéciaux de la responsabilité civile environnementale (*Umwelthaftung*)

En 1960, la Loi sur le régime des eaux (*Wasserhaushaltsgesetz* [WHG]) a introduit une responsabilité sans faute en cas de pollution causée par le déversement de substances dans des eaux de surface, souterraines ou côtières. Aujourd'hui consacré au § 89 al. 1^{er} de cette loi, ce régime de responsabilité s'applique à toute personne qui, en introduisant une substance dans un milieu aquatique, en détériore la qualité de l'eau¹⁶. Véritable « loi pionnière », la Loi sur le régime des eaux a ensuite servi de source d'inspiration pour étendre la responsabilité sans faute à d'autres domaines. Il en est ainsi pour la responsabilité de l'exploitant de technologies à risque, telles que la production d'électricité nucléaire¹⁷ et l'expérimentation avec les organismes génétiquement modifiés¹⁸.

Plus largement, le législateur a introduit, en 1990, une responsabilité sans faute pour les dommages environnementaux causés par une installation (*Anlagenhaftung*)¹⁹. L'article 1^{er} de la loi du 10 décembre 1990 sur la responsabilité environnementale (*Umwelthaftungsgesetz* [UmweltHG]) dispose en effet qu'« une atteinte à l'environnement émanant d'une installation figurant à l'annexe I et ayant pour conséquence le décès d'une personne, la violation de l'intégrité corporelle ou de la santé ou la dégradation d'une chose oblige l'exploitant de celle-ci à réparer le dommage qui en résulte ». Si la loi exclut toute cause d'exonération hormis la force majeure²⁰, elle restreint cependant l'obligation de réparer les dommages matériels, lorsque l'installation a été exploitée « conformément à sa destination » (*bestimmungsgemäß*)²¹. Dans un tel cas, seules les dégradations de biens qui sont significatives (*wesentlich*) et

¹⁶ Sur ce texte, v. l'étude très détaillée d'A. SEUSER, « Die Haftung für nachteilige Gewässeränderungen und die Sanierung von Gewässern (§§ 89, 90 WHG) », *NuR* 2013, p. 248 et p. 391.

¹⁷ § 25 de la Loi sur l'utilisation pacifique de l'énergie nucléaire et sur la protection contre ses risques (*Gesetz über die friedliche Verwendung der Kernenergie und den Schutz gegen ihre Gefahren* [AtomG]).

¹⁸ § 32 al. 1^{er} de la Loi sur le génie génétique (*Gentechnikgesetz* [GenTG]).

¹⁹ Sur ce texte, v. M. REHBINDER, in : R. v. Landmann/G. Rohmer (sous la dir.), *Umweltrecht*, v° *Umwelthaftungsgesetz*, 1992, *passim* ainsi que G. WAGNER, « Die Aufgaben des Haftungsrechts - eine Untersuchung am Beispiel der Umwelthaftungsrechts-Reform », *JZ* 1991, p. 175.

²⁰ § 4 UmweltHG.

²¹ Tel est le cas, lorsque les « obligations d'exploitation spéciales » (*besondere Betriebspflichten*), précisées dans les autorisations administratives, ont été respectées et qu'aucun incident n'a été à l'origine du dommage.

dépassent ce qui est acceptable au regard des conditions locales (*nach den örtlichen Verhältnissen zumutbar*) peuvent donner lieu à des dommages-intérêts²².

Enfin, pour transposer la directive européenne 2004/35 sur la responsabilité environnementale, le législateur allemand a complété les textes existants en adoptant une loi-cadre (*Rahmengesetz*) destinée à s'appliquer notamment en présence d'un dommage environnemental pur (*ökologischer Schaden*), subi par la nature elle-même et non par une personne²³. Pour pallier les lacunes des réglementations antérieures, la loi du 10 mai 2007 sur la prévention et la réparation de dommages environnementaux (*Umweltschadensgesetz* [USchadG]) institue une obligation de remise en état (*Sanierungspflicht*) à la charge de l'auteur du dommage. Cependant, contrairement aux obligations découlant de la responsabilité civile, cette remise en état est ordonnée par les autorités administratives, le cas échéant sur initiative d'un particulier ou d'une association reconnue par la loi. Aux termes du § 10 USchadG, l'administration compétente doit agir d'office lorsque des représentants de la société civile en font la demande et indiquent d'une manière plausible (*glaubhaft*) l'existence d'un dommage environnemental.

Tout comme les dispositifs législatifs permettant une *réparation* du dommage environnemental ou sanitaire causé par un immeuble, les textes qui en régissent la *prévention* relèvent, eux aussi, de logiques différentes.

II. La prévention des dommages causés par l'immeuble à l'environnement ou à la santé

Avant la survenance effective du dommage, une personne qui s'estime menacée par un immeuble présentant des risques pour l'environnement ou la santé dispose d'un arsenal de dispositifs légaux lui permettant d'obtenir du juge des mesures conservatoires. De telles mesures de cessation peuvent être ordonnées tantôt au terme d'une action en cessation dite négatoire ou quasi-négatoire relevant du droit privé (A), tantôt dans le cadre du droit public de l'environnement (B).

²² Ces critères sont identiques à ceux qui conditionnent l'action en cessation ou en élimination d'un trouble anormal de voisinage selon les §§ 906 et 1004 BGB. Sur cette action, v. notre rapport sur le thème de « l'immeuble, source d'un trouble anormal de voisinage » ainsi que *infra* sous II.A.

²³ Cela résulte de la définition du dommage environnemental énoncé au § 5 de la loi. Selon ce texte, un dommage est « une dégradation certaine, directe ou indirecte, d'une ressource naturelle (espèces, habitat naturel, eaux, sol) ou une incidence négative sur les fonctions d'une ressource naturelle ». Sur cette définition, v. M. BECKMANN/A. WITTMANN, in : R. v. Landmann/G. Rohmer (sous la dir.), *Umweltrecht, v° Umwelthaftungsgesetz*, 2008, § 2, n° 1 et s.

A. Les actions en cessation dites négatoires ou quasi-négatoires

Le § 1004 BGB accorde au propriétaire un droit d'agir en élimination ou en cessation d'un trouble qui affecte son droit de propriété et dépasse un certain seuil²⁴. Cette action dite négatoire (*negatorischer Beseitigungsanspruch*) est directement inspirée de l'*actio negatoria* du droit romain et s'applique aux troubles de la propriété tant mobilière qu'immobilière. En matière immobilière, le § 906 al. 1^{er} BGB énumère les troubles habituels dont la cessation peut être demandée, à condition d'établir un inconvénient significatif. Est visée par ce texte « l'introduction de gaz, vapeurs, odeurs, fumées, suies, chaleurs, bruits, trépidations et autres émissions provenant d'un fonds d'autrui ». Cependant, même un trouble non mentionné par le § 906 al. 1^{er} BGB peut être à l'origine d'une action en cessation, du moment qu'il est le fait de l'homme et ne consiste pas seulement en une nuisance purement négative ou idéale (*negative oder ideale Immissionen*)²⁵.

Dès lors que le trouble subi répond aux critères de recevabilité²⁶, le propriétaire ou le locataire sur l'immeuble peuvent en exiger l'élimination ou la cessation. Le § 1004 BGB prévoit, en effet, que le juge peut ordonner des mesures de nature à faire cesser des troubles futurs (*Unterlassungsanspruch*), à condition que ceux-ci soient suffisamment caractérisés et imminents. Ainsi, il a été décidé par la Cour fédérale de justice qu'une personne peut demander l'élimination et la cessation d'un trouble provenant de l'utilisation d'herbicides par un agriculteur exploitant le fonds voisin²⁷.

Par ailleurs, le § 907 al. 1^{er} BGB accorde au propriétaire d'un terrain le droit d'« exiger que ne soient pas édifiées ou maintenues sur les fonds voisins des installations dont on peut prévoir avec certitude que leur présence ou leur utilisation aura pour conséquence un trouble illicite sur son immeuble »²⁸. Ce texte est conçu comme une règle spéciale qui vient concrétiser la disposition du § 1004 BGB. Elle permet à une personne de demander l'interdiction d'une installation dangereuse à condition que le risque d'un « trouble significatif » (*wesentliche Beeinträchtigung*) au sens du § 906 al. 1^{er} BGB puisse être établi²⁹. Dès le début du XX^e siècle, la jurisprudence a appliqué le § 907 BGB à des demandes tendant à interdire la construction d'une usine

²⁴ L'éviction (*Entziehung*) et la rétention (*Vorenthaltung*) d'une chose sont expressément exclues de la notion de trouble du § 1004 BGB.

²⁵ Sur cette notion, v. notre rapport sur le thème « L'immeuble source de troubles anormaux de voisinage » (sous I. A.).

²⁶ *Ibid.*

²⁷ BGH, 2 mars 1984, réf. V ZR 54/83, BGHZ 90, p. 255.

²⁸ Sur ce texte, v. H. ROTH, in : *Staudinger BGB*, §§ 905-924, Sellier/de Gruyter, 2009, § 907, n° 1 et s. ainsi que F. J. SÄCKER, in : *Münchener Kommentar BGB*, t. 6 : *Sachenrecht*, C. H. Beck, 6^e éd. 2013, § 907, n° 1 et s. avec de nombreuses références.

²⁹ Sur ce critère, v. notre rapport sur le thème « L'immeuble source de troubles anormaux de voisinage » (sous I. A. et B.).

d'explosifs³⁰, d'un barrage³¹, d'un gazoduc³², d'une morgue³³ ou d'un dépôt de munitions³⁴. Plus récemment, le Tribunal régional supérieur de Cologne a ordonné la démolition d'une clôture érigée avec des traverses de chemin de fer imprégnées de substances cancérigènes³⁵.

Enfin, la jurisprudence a élargi le domaine de l'action en cessation du trouble du § 1004 BGB aux cas où une atteinte à l'un des intérêts juridiques absolus énumérés par le § 823 al. 1^{er} BGB (autres que le droit de propriété) ne s'est pas encore traduite par un dommage réparable³⁶. Il en va ainsi notamment dans des cas où une atteinte à la santé provoque un risque de dommage imminent qu'il est impossible d'éliminer en recourant à l'action négatoire fondée sur une atteinte au droit de propriété. Dans cette configuration, le juge accorde une protection sous la forme d'une action « quasi-négatoire » tendant à la cessation du trouble et à la prévention d'un dommage³⁷. Il est admis qu'une telle action peut aboutir non seulement en cas d'atteinte à l'un des intérêts du § 823 al. 1^{er} BGB, mais également en présence d'une violation d'une « loi protectrice d'autrui » (*Schutzgesetz*)³⁸.

Aux côtés des mécanismes de protection de droit privé, il existe également des dispositifs législatifs relevant du droit public de l'environnement qui permettent à une personne de se prémunir contre le risque d'un dommage environnemental ou sanitaire émanant d'un immeuble.

B. Les dispositifs de prévention relevant du droit public de l'environnement

Le droit public de l'environnement impose au propriétaire une obligation de prévenir des dommages qui proviennent de leur terrain. Le § 4 de la Loi fédérale sur la protection des sols (*Bundesbodenschutzgesetz* [BBodSchG]) introduit une telle obligation pour des nuisances qui peuvent résulter d'une pollution du sol, notamment sur des sites contaminés (*Altlasten*)³⁹. Selon cette loi, les autorités administratives sont

³⁰ Tribunal de l'Empire, 16 février 1922, réf. VI 601/21, RGZ 104, p. 81.

³¹ Tribunal de l'Empire, 14 mars 1908, réf. V 335/07, JW 1908, p. 301.

³² Tribunal de l'Empire, 13 juin 1906, réf. V 589/05, RGZ 63, p. 374.

³³ OLG Zweibrücken, 23 octobre 1901, OLGE 4, p. 61.

³⁴ Tribunal de l'Empire, 4 juillet 1914, réf. V 124/14, WarnR 1914, n° 251.

³⁵ OLG Cologne, 3 mai 1995, réf. 2 U 135/94, OLGR Köln 1996, p. 56.

³⁶ V. l'arrêt de principe BGH, 26 février 1993, réf. V ZR 74/92, BGHZ 122, p. 1.

³⁷ V. C. KOTZ, *Grundlagen negatorischer und quasi-negatorischer Haftung*, th. Marbourg, Kovač, 2004, spéc. p. 101 et s.

³⁸ Sur cette notion, v. en langue française F. FERRAND, *Droit privé allemand*, Dalloz, 1997, n° 378 ainsi que M. FROMONT, *Droit allemand des affaires*, Montchrestien, 2001, n° 99.

³⁹ Sur la problématique spécifique de la remise en état de sites contaminés (*Sanierung von Altlasten*), v. en dernier lieu S. KRIEGER, *Die Verantwortlichkeit für die Sanierung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz*, th. Gießen, Nomos, 2008.

habilitées à ordonner des mesures pour lutter contre le risque d'un dommage environnemental. L'administration dispose cependant d'une marge d'appréciation pour décider si une mesure de prévention doit être ordonnée (*Entschließungsermessen*) ou pour choisir la mesure la plus adéquate (*Auswahlermessen*) au regard du principe de proportionnalité⁴⁰. Compte tenu de cette marge de manœuvre, la jurisprudence a décidé qu'il n'existe pas de droit subjectif de l'administré à l'intervention de l'administration en présence d'un risque de dommage environnemental⁴¹.

Avec la transposition de la directive européenne 2004/35, le législateur allemand a adopté la loi du 10 mai 2007 sur la prévention et la réparation de dommages environnementaux (*Umweltschadensgesetz* [USchadG]) qui oblige les autorités administratives, saisies le cas échéant par des particuliers ou des associations reconnues par la loi, à ordonner des mesures permettant de prévenir un dommage pour la santé humaine ou pour l'environnement⁴². Ce dispositif est destiné à compléter les textes sectoriels qui régissent la protection des eaux, du sol et de l'habitat naturel. Les premières décisions de justice rendues sur ce fondement ont précisé la portée du principe de subsidiarité qui régit l'application de la nouvelle loi. Selon les tribunaux, la loi du 10 mai 2007 institue un « standard minimum » pour la protection de l'environnement tout en réservant l'application de textes spécifiques, tels que la loi fédérale sur la protection contre les nuisances (*Bundesimmissionsschutzgesetz* [BImmSchG])⁴³ ou le règlement sur les installations en haute mer (*Seeanlagenverordnung* [SeeAnlV])⁴⁴.

⁴⁰ Pour davantage de détails, v. J. DIETLEIN, in : L. Giesberts/M. Reinhardt (sous la dir.), *Beck'scher Onlinekommentar Umweltrecht*, 2015, BBodSchG, § 10, n° 3.

⁴¹ Dans ce sens très clairement Cour administrative de Bavière, 19 juin 2006, réf. 22 ZB 06.236, *NVwZ* 2007, p. 112.

⁴² Sur cette loi, v. déjà *supra* sous I. B.

⁴³ Tribunal administratif supérieur de la Sarre, 11 décembre 2014, réf. 2 A 449/13, *NuR* 2015, p. 206.

⁴⁴ V. en ce sens Tribunal administratif de Cologne, 9 juillet 2014, réf. 11 K 2359/14.