



# L'ASSURANCE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

---

# TROIS DOMAINES DIFFÉRENTS & COMPLÉMENTAIRES,

*peuvent être envisagés :*

**1**

**LA GARANTIE DU MAÎTRE D'OUVRAGE D'UN SITE POLLUÉ**  
lors de la réalisation de travaux de dépollution dudit sites

**2**

**LA GARANTIE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR** et celle des  
problématiques liées à la location d'immeubles à destination de  
bureaux, magasins, entrepôts ou encore sites industriels.

**3**

**LA GARANTIE DE PASSIF ENVIRONNEMENTAL**  
post cession immobilière et/ou foncière.

**Les polices d'assurance sont souscrites auprès de compagnies d'assurance, classées  
parmi les 5 premières mondiales, ayant une grande expérience de l'assurance  
des risques environnementaux aussi bien en France qu'à l'International..**

*Les modalités d'application des, contrats, les garanties et leurs montants seront détaillées dans les conditions particulières,  
spéciales et générales desdits, contrats d'assurances.*

# 1

## LA GARANTIE DU MAÎTRE D'OUVRAGE D'UN SITE POLLUÉ

### LE RISQUE ENVIRONNEMENTAL, POUR LE MAÎTRE D'OUVRAGE, RÉSULTE DE LA COMBINAISON DE TROIS FACTEURS :

**LES SOURCES :** *les déchets, les produits chimiques, le fuel, les eaux d'évacuation, la maintenance, les travaux de dépollution, les opérations de transport.*

**LES VOIES DE TRANSFERT :** *les eaux de surface (rivières, étangs...), les vents, les sols perméables, les réseaux d'assainissements, les eaux souterraines.*

**LES RÉCEPTEURS :** *les biens et infrastructures, les eaux potables, le voisinage (habitants et activités), la faune, la flore et l'habitat naturel.*

Le propriétaire non exploitant d'un terrain pollué, peut être qualifié de "**détenteur de déchets**", il devra prendre en charge la dépollution du terrain. Il peut être amené à procéder à des travaux de dépollution.

Dans ce cas, il y a des risques de pollution des sols, des eaux et de désamiantage, pour les activités dans l'enceinte du chantier mais également à l'extérieur (*opérations de transport et d'élimination des déchets, notamment terres polluées ou déchets amiantifères*).

Cela d'autant, que les sociétés de dépollution, proposent des contrats de services dont le texte est très restrictif au regard de leur propre responsabilité en cas de sinistre pollution causé du fait de leur intervention.

Lors de dommages environnementaux, la responsabilité du maître d'ouvrage est engagée en premier lieux

La police « **RESPONSABILITÉS ENVIRONNEMENTALES EN COURS DE CHANTIER** » garantit les conséquences financières des risques de pollution liés à la réalisation des travaux de dépollution.

# 2

## LA GARANTIE RESPONSABILITÉ CIVILE ENVIRONNEMENTALE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

La garantie « *Responsabilité Civile Générale* » souscrite par le propriétaire bailleur, au titre de l'assurance de son patrimoine immobilier, exclut formellement, toutes les causes de sinistres liées à la notion de responsabilité environnementale.

### OR, LA RESPONSABILITÉ CIVILE ENVIRONNEMENTALE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR PEUT ÊTRE RECHERCHÉE LORS :

**DE LA TRANSMISSION** de salmonelle, légionelle ou toute pollution aérienne, par les systèmes de climatisation ou de ventilation.

**DU FAIT DE LA POLLUTION ACCIDENTELLE, GRADUELLE ET /OU RÉSIDUELLE** d'un site d'activité ICPE ou SEVESO et, d'une manière générale, de la création de tout préjudice écologique.

La garantie **RESPONSABILITÉ CIVILE ENVIRONNEMENTALE DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR** a pour vocation de couvrir ces risques.

# 3

## LA GARANTIE DE PASSIF ENVIRONNEMENTAL

Dans le cadre d'opérations de vente ou acquisition de sites industriels, ou des actions /parts sociales des sociétés propriétaires desdits sites, se posent des obligations en matière d'information pour le vendeur et pour l'acheteur.

### LA POLICE D'ASSURANCE DITE **GARANTIE DE PASSIF ENVIRONNEMENTAL** PERMET AUX ASSURÉS DE SE PROTÉGER CONTRE

#### **LES ÉVENTUELS COÛTS DE REMISE EN ÉTAT**

*d'un site lié à un risque de pollution probable ou incertaine.*

#### **UNE ÉVOLUTION DES NORMES ET LÉGISLATIONS ENVIRONNEMENTALES**

*nécessitant une intervention future là où elle n'était pas nécessaire lors de la transaction.*

#### **D'ÉVENTUELLES RÉCLAMATIONS**, de tiers pour des frais de pollution passée

#### **LES GARANTIES SONT DÉDIÉES À UN SITE.**

Le contrat d'assurance peut être cessible en cas de revente et de changement d'exploitant.

Les conditions de garanties de la police sont étudiées d'une manière spécifique, et s'adaptent à la transaction. Elles portent sur la prise en charge des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile et administrative de l'assuré ainsi que des frais de défense.

Le montant de la prime émise, par l'assureur correspond au cumul des primes annuelles sur la durée de la garantie. A une durée de garantie de 10 ans, correspond un cumul de 10 primes annuelles encaissées en une seule fois lors de la transaction.

*Exemple : si la prime annuelle est de 6 000 € et la durée de garantie de 10 ans, la prime unique encaissée lors de la transaction sera donc de 60 000 €.*

# LES CONDITIONS DE GARANTIE COMPRENNENT :

- » Les dommages corporels, matériels et immatériels, consécutifs ou non, causés aux tiers et résultant d'une atteinte à l'environnement découverte sur site, ou en provenance de ce dernier,
- » Les frais de dépollution dans l'enceinte du site,
- » Les frais de dépollution à l'extérieur du site, en provenance de ce dernier,
- » Les frais de défense,
- » Les frais de gestion de crise et l'indemnisation d'une éventuelle perte d'exploitation.

La durée maximum de garantie est de **10 ANS**.

## A TITRE D'EXEMPLE :

### UNE APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE LA MISE EN PLACE D'UNE GARANTIE DE PASSIF ENVIRONNEMENTAL.

#### **1 . EN PREMIER LIEU IL CONVIENDRA DE RÉPONDRE À UN QUESTIONNAIRE AFIN DE DÉFINIR :**

- L'historique des activités exercées sur le site objet de l'étude,
- Une description des usages actuels et futurs.

Il conviendra également de préciser, toujours via un questionnaire, le descriptif de l'environnement immédiat du site.

#### **2 . UN RAPPORT DE DUE DILIGENCE DEVRA PRÉCISER LES RÉSULTATS :**

- D'une étude environnementale de Phase 1 : Identification des pollutions potentielles et des cibles, descriptif du site, son historique, son environnement, et identification des pollutions potentielles,
- D'une étude environnementale de Phase 2 : caractérisation des pollutions,

- D'une évaluation des risques environnementaux,
- D'études de sols, eaux, gaz du sol.

#### **3 . SERONT ÉGALEMENT L'OBJET D'UNE ÉTUDE :**

- Le projet de contrat de cession,
- Les arrêtés préfectoraux et servitudes,
- La définition de la position de l'administration quant à la situation,
- Les plans de travaux de dépollution (si prévus),
- Le texte des clauses contractuelles de responsabilité,
- Le texte de la convention de dépollution.

Après l'analyse de l'ensemble de cette documentation, la compagnie d'assurance pressentie présentera une proposition de garantie d'assurance à la fois technique et tarifaire.

**La validation de cette étude par le maître d'ouvrage, a pour prolongement la souscription de la police d'assurance correspondante.**



**DIAGNOSTIC ET GESTIONS DES RISQUES : ARCHITECTE EN SOLUTIONS D'ASSURANCE**

---

infos@diageris.com - **06** 03 69 60 66 - 22 Rue Germain **69006 LYON**

*RCS Lyon : 442 735 478 - Orias : 07 004 767 - Garantie financière et assurance responsabilité civile professionnelle  
conformes aux dispositions des Articles L512-6 et L512-7 du Code des assurances*