

La pluralité des acteurs et les cumuls de responsabilités dans l'exploitation des entrepôts logistiques classés ICPE

Alice Bouillié, avocate au Barreau de Paris

La délocalisation de la production industrielle et le développement du commerce en ligne multiplient les entrepôts logistiques. Caractérisée par l'implication de nombreux acteurs, leur exploitation soulève des problématiques de responsabilités.

Avec la délocalisation de la production industrielle et le développement du commerce en ligne et de l'économie circulaire, l'activité logistique est plus que jamais pour les entreprises un outil stratégique. Les entrepôts, au centre de la chaîne logistique, connaissent un essor important et continu depuis maintenant plusieurs années. Au-delà des problématiques récurrentes de disponibilité foncière et d'artificialisation des sols posées par l'implantation des entrepôts logistiques, les responsabilités liées à leur exploitation sont également à l'origine de nombreux questionnements.

À cet égard, compte tenu des risques générés par le stockage de produits et matériaux, et plus particulièrement des risques d'incendie - et le cas échéant d'effet domino entre plusieurs installations -, les entrepôts logistiques entrent dans le champ de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). La nature et le volume des produits stockés déterminent les rubriques de la nomenclature ICPE applicables et le régime de classement (autorisation, enregistrement, déclaration).

De fait, le développement de l'activité de stockage en entrepôts classés a été à l'origine, ces dernières années, de plusieurs incidents.

C'est ainsi que l'accident survenu le 26 septembre 2019 sur le site de la société Lubrizol à Rouen a ouvert une réflexion sur les particularités de ce type d'installations et conduit à une évolution de la réglementation applicable aux entrepôts. Pour mémoire, un incendie se serait déclaré dans l'usine exploitée par la société Lubrizol, classée Seveso seuil haut, et s'est propagé aux entrepôts logistiques exploités à proximité immédiate par la société Normandie Logistique. À la suite de cet accident, les prescriptions réglementaires encadrant l'exploitation des entrepôts ICPE ont fait l'objet d'une refonte. Cette révision de la réglementation - qui a également été l'opportunité d'adopter certaines mesures de simplification des règles d'implantation d'entrepôts sur le territoire -, a eu pour objectif de durcir les conditions d'exploitation des installations et, en particulier, de renforcer les modalités de leur contrôle afin de prévenir les risques d'accidents.

Plus récemment, le 16 janvier 2023, un incendie s'est déclaré dans une cellule d'un entrepôt exploité par la société Bolloré Logistics sur le territoire de la commune de Grand-Couronne (Seine-Maritime). La société Bolloré Logistics était locataire de cette cellule de stockage dans un entrepôt classé dont la propriétaire, la société Highway France Logistics 8, était l'exploitante en titre. Les produits stockés étaient des batteries au lithium usagées, propriété de la société Blue Solutions. Le contexte factuel de cet incident - et les recherches de responsabilités qui y ont fait suite - sont la parfaite illustration de la pluralité des acteurs intervenant dans l'exploitation d'un entrepôt logistique et de l'imbrication des fondements juridiques de responsabilités.

Dans un contexte où l'activité logistique prend une importance de plus en plus grande à tous les stades de la chaîne de production, de commercialisation et de recyclage ou de réemploi des produits, il convient de s'intéresser à la multiplicité des acteurs - et donc des potentiels responsables - impliqués dans l'exploitation des entrepôts logistiques (I), avant de s'interroger sur les cumuls et les éventuels conflits de responsabilités qui en découlent (II).

I- La pluralité des acteurs - et donc des potentiels responsables - impliqués dans l'exploitation des entrepôts logistiques classés

Malgré une approche globalisante de la notion de stockage dans un objectif de prévention des risques, la réalité pratique est celle d'une pluralité d'acteurs intervenant dans l'exploitation des entrepôts implantés sur un même site.

1. La notion d'entrepôt au sens de la législation des ICPE

Les entrepôts logistiques sont susceptibles, en fonction de la nature des produits stockés, d'entrer dans le champ d'application de plusieurs rubriques de la nomenclature des ICPE. Les installations de stockage utilisées dans le cadre d'une chaîne de production, de commercialisation et de recyclage ou de réemploi peuvent ainsi relever notamment, mais non exclusivement, des rubriques ICPE 1510 (matières ou produits combustibles), 1511 (entrepôts frigorifiques), 1530 (papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues), 2662 (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines, adhésifs synthétiques), 2663 (pneumatiques), ainsi que des rubriques 2711 et suivantes applicables aux installations de transit de déchets en vue de leur réutilisation ou de leur valorisation.

Cette multiplicité des rubriques de classement ICPE - reflet d'une multitude de situations factuelles différentes - a pu avoir pour conséquence un « saucissonnage » des installations. En d'autres termes, le fait de ne pas appréhender les entrepôts dans leur ensemble mais par catégories de matières ou produits stockés a parfois conduit, par effet de seuil, à les faire échapper au classement ICPE ou à les soumettre à un régime moins contraignant que celui qui aurait été applicable à la globalité des stockages.

Le plan d'action publié par le ministère de la Transition écologique en février 2020, pour tirer les enseignements de l'accident survenu sur le site de l'usine Lubrizol en septembre 2019, relevait à cet égard que : « (...) le classement dans la nomenclature des ICPE s'examinera au regard de l'échelle d'un entrepôt dans son ensemble, même s'il y a des stockages de matières relevant de plusieurs rubriques différentes. La réglementation actuelle permet en effet à un exploitant de cumuler plusieurs installations contiguës de stockage, et d'obtenir ainsi un régime moins contraignant (plusieurs déclarations au lieu d'un enregistrement par exemple). Cette possibilité de “saucissonnage” y compris au sein d'un même bâtiment sera supprimée ».

La refonte des prescriptions réglementaires applicables à l'exploitation des entrepôts entrant dans le champ de la législation des installations classées a ainsi eu notamment pour objectif de remédier à cet écueil, d'une part, en intégrant la définition de la notion « d'entrepôt » dans la nomenclature des installations classées, d'autre part, en faisant de la rubrique 1510 de cette nomenclature une rubrique globalisante.

En synthèse, la rubrique 1510 modifiée en 2020¹ ne vise plus seulement un volume de matières stockées, mais les « Entrepôts couverts » définis comme des « installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieures à 500 tonnes ».

Par ailleurs, la méthodologie de classement des entrepôts ainsi définis a évolué de façon à remplacer un classement jusqu'alors soumis au principe de spécificité par une approche plus globale sous la rubrique 1510 de la nomenclature. Est désormais classé au titre de cette rubrique « générique » tout entrepôt ne pouvant être considéré comme utilisé pour le stockage de matières, produits ou substances classés dans une unique rubrique de la nomenclature (« lorsque la quantité totale d'autres matières ou produits combustibles présente dans cet entrepôt est inférieure ou égale à 500 tonnes »).

Enfin, depuis l'instauration de la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE, et bien avant les modifications réglementaires adoptées en 2020, une circulaire datée du 21 juin 2000² actait expressément le fait qu'« il n'existe pas de notion d'entrepôts distincts sur un même site. Le volume d'entrepôt à comparer aux seuils de classement est donc celui égal au volume total de tous les bâtiments à usage d'entrepôt sur le

¹D. n° 2020-1169, 24 sept. 2020 : JO 26 sept.

² Circ. DPPR/SEI, 21 juin 2000 : BO Écologie, 25 janv. 2001

site, qu'ils soient accolés ou non. Les espaces dédiés à l'entreposage dans les bâtiments de fabrication peuvent être également intégrés dans ce volume selon l'appréciation de l'inspection des installations classées ».

Dans le même objectif de prévention des risques au moyen d'une approche globale, le guide « Entrepôts de matières combustibles », mis à jour en juin 2024 par le ministère de la Transition écologique, vient expliciter les conditions dans lesquelles les plateformes logistiques dites de messagerie entrent par elles-mêmes dans le champ de la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE ou doivent être intégrées aux installations de stockage exploitées sur un même site.

Si cette approche globalisante de la notion de stockage et des entrepôts dédiés à cette activité répond à une logique de prévention des risques, elle est en revanche en contradiction avec la pluralité des acteurs intervenant dans leur exploitation.

2. La pluralité des intervenants dans l'exploitation d'un entrepôt logistique classé

Alors que la réglementation des ICPE a évolué pour mettre un terme à un « saucissonnage » des installations, la réalité pratique des modalités d'exploitation des entrepôts logistiques est celle d'une pluralité d'intervenants avec pour conséquence une multiplication des potentiels responsables.

En effet, comme il a été précédemment rappelé, les entrepôts logistiques entrent, en fonction de la nature et du volume des produits stockés, dans le champ de la nomenclature des ICPE.

Le régime des ICPE répond en principe à une logique assez simple selon laquelle à une installation correspond un exploitant titulaire identifié à l'égard de l'administration et des tiers comme le responsable de l'activité classée.

L'éventualité d'une co-exploitation et *a fortiori* d'une cotitularité n'est pas expressément envisagée par la législation des ICPE (à la différence de ce qui est prévu pour les installations, ouvrages et travaux soumis à la loi sur l'eau « Iota »). Pour autant, même si la notion de cotitularité ou celle de co-exploitant ne figure pas expressément dans la législation des ICPE, rien ne permet d'exclure l'hypothèse de la cotitularité d'une autorisation environnementale délivrée au titre de la législation ICPE, et par voie de conséquence de la co-exploitation de cette ICPE par des personnes distinctes. À cet égard, les dispositions du code de l'environnement relatives au transfert partiel d'une autorisation environnementale prévoient expressément que « *lorsqu'un ou plusieurs tiers souhaitent, avec l'accord du ou des titulaires d'une autorisation environnementale, bénéficier d'un transfert partiel de celle-ci, ils en font la demande auprès de l'autorité administrative compétente. (...)* »³.

En pratique il arrive que plusieurs exploitants bénéficiant d'un titre en application de la législation des ICPE exercent, sur une même plateforme logistique, une activité de stockage en entrepôt. Mais la situation la plus courante - et la plus complexe en termes de définition des responsabilités respectives de chaque intervenant - est celle où une société détient le titre ICPE encadrant l'intégralité des installations mais où l'activité de stockage est exercée par un ou plusieurs exploitants de fait.

Les entrepôts logistiques sont fréquemment exploités par une ou plusieurs sociétés occupant les locaux en vertu d'un bail commercial. Or, certaines normes techniques applicables à toute installation de stockage sont inhérentes à la structure et à l'implantation des entrepôts. Elles s'imposent donc *de facto* au propriétaire bailleur (tel est le cas par exemple d'une cuve interne nécessaire à un système d'extinction fixe d'incendie)⁴. En conséquence, et compte tenu de la durée d'une procédure préalable à l'exploitation d'une ICPE (notamment pour les installations soumises à autorisation et lorsqu'une évaluation environnementale préalable est nécessaire), il est fréquent que le titre ICPE soit sollicité et obtenu par le propriétaire bailleur en amont de la location de l'entrepôt.

³ C. envir., art. L. 181-15-1

⁴ CA Paris, 3^e ch., 1^{er} sept. 2021, n° 19/09404

Cette pratique, dont la régularité a fait couler beaucoup d'encre mais qui correspond à une réalité opérationnelle, présente l'avantage pour le propriétaire bailleur de conserver la complète maîtrise de son entrepôt, de valoriser son actif en proposant à des preneurs successifs des locaux directement exploitables et, le cas échéant, de pouvoir diviser les cellules de stockage données à bail à différents preneurs.

Elle répond également à une contrainte imposée au bailleur commercial qui est tenu de délivrer un bien conforme à sa destination⁵. À cet égard, dans une affaire où le preneur d'un entrepôt logistique avait résilié le bail en raison de l'impossibilité de mettre les locaux en conformité avec la réglementation applicable aux installations entrant dans le champ de la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE, la Cour de cassation a retenu la responsabilité du bailleur au motif que les autorisations qui faisaient défaut n'étaient pas spécifiques à l'activité des locataires et sous-locataires mais procédaient de l'usage normal de l'entrepôt⁶. Ainsi, le bailleur conserve bien la faculté de faire peser contractuellement sur le preneur la mise en conformité des locaux (sous réserve des travaux de grosses réparations⁷) et l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités, mais ces obligations doivent être précisément prévues et encadrées par le bail⁸.

L'entrepôt « clefs en main » est désormais expressément pris en considération par l'administration dans le guide « Entrepôts de matières combustibles », mis à jour en juin 2024 par le ministère de la Transition écologique, qui distingue les entrepôts « en blanc » et les entrepôts « en gris ». Les entrepôts « en blanc » sont définis comme des entrepôts conçus sans connaître leur destination ou leur contenu final, dont « *le promoteur prend le risque de la définition du champ de substances et d'activités pour lesquels il demande l'enregistrement ou l'autorisation* ». Les entrepôts « en gris » sont définis comme des entrepôts conçus sans connaître l'utilisateur futur mais dont la construction n'est lancée que lorsque l'utilisateur est connu et a signé un bail. L'administration reconnaît la possibilité pour le promoteur ou le propriétaire d'un entrepôt de déposer un dossier de déclaration, de demande d'enregistrement ou d'autorisation pour ensuite en confier l'exploitation à un ou plusieurs preneurs en vertu d'un bail commercial. Dans cette hypothèse, le guide du ministère précise que, pour un entrepôt « généraliste », le titre ICPE doit prendre en compte les valeurs maximales des paramètres de calcul utilisés pour caractériser le risque d'incendie.

En fonction des activités exercées par le ou les preneurs, des modifications du titre ICPE peuvent s'avérer nécessaires à la suite de la signature du bail. Ces modifications sont portées à la connaissance de l'administration⁹ soit par le bailleur, s'il est resté exploitant en titre, soit par le preneur s'il a sollicité le transfert de l'autorisation à son profit¹⁰.

Les obligations et responsabilités de chacun sont prévues et aménagées par le bail dont les stipulations n'ont d'effet qu'à l'égard des parties au contrat et dont les termes sont inopposables aux tiers et à l'administration.

II- Les cumuls de responsabilités dans l'exploitation des entrepôts logistiques classés

1. Le principe d'une responsabilité exclusive de l'exploitant ICPE en titre à l'égard de l'administration

En application de la réglementation des ICPE, et plus généralement du principe dit « pollueur-payeur », l'exploitant d'installations classées est responsable de la conduite et des conséquences de ses activités.

À cet égard, la notion d'exploitant est définie à l'article L. 160-1 du code de l'environnement dans les termes suivants : « *L'exploitant s'entend de toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui*

⁵ C. civ., art. 1719

⁶ Cass. 1^{ère} civ., 4 juin 2009, n° 08-12126

⁷ C. civ., art. 606

⁸ CA Aix-en-Provence, 8 févr. 2024, n° 20/04979

⁹ C. envir., art. L. 181-14, R. 512-46-23, R. 512-54

¹⁰ C. envir., art. R. 181-47, R. 512-68

exerce ou contrôle effectivement, à titre professionnel, une activité économique lucrative ou non lucrative ».

Malgré cette définition large, il est de jurisprudence constante que l'exploitant en titre d'ICPE est le seul interlocuteur de l'administration et seul responsable à son égard des conséquences de ses activités. Dans l'hypothèse particulière des entrepôts logistiques, la circonstance que le bailleur exploitant en titre ait donné à bail les bâtiments à usage de stockage à des sociétés commerciales est, à défaut de déclaration de changement d'exploitant, inopposable à l'administration ; le propriétaire bailleur reste alors tenu, vis-à-vis des services de l'État, des obligations incombant à l'exploitant d'une ICPE, sans pouvoir se prévaloir des stipulations du bail prévoyant un transfert du titre aux preneurs.¹¹

L'inopposabilité à l'administration des stipulations contractuelles est expressément soulignée par le guide « Entrepôts de matières combustibles » du ministère de la Transition écologique dans son chapitre consacré aux « Entrepôts “en blanc” et “en gris” » précédemment évoqué, qui précise que :

« Le responsable de l'exécution de l'arrêté préfectoral est le titulaire de l'autorisation d'exploiter, le seul interlocuteur de l'inspection des installations classées. À l'instar, pour les installations soumises à déclaration, le déclarant est l'interlocuteur unique de l'inspection des installations classées.

Cette responsabilité n'interdit pas le recours à la sous-traitance ou la mutualisation des moyens ou des contrôles. Ainsi, la répartition des différentes tâches d'entretien des installations peut être gérée par conventions entre le locataire, le propriétaire et l'exploitant officiel, mais elles ne peuvent pas être opposées à l'administration si des non-conformités à l'arrêté préfectoral d'autorisation, arrêté d'enregistrement ou encore aux arrêtés de prescriptions générales sont constatées. Ces conventions restent de droit privé ».

Ce n'est en pratique que dans la situation d'une disparition ou d'une absence d'exploitant en titre que l'administration va rechercher la responsabilité d'un exploitant de fait. La cour administrative d'appel de Lyon a ainsi reconnu la qualité d'exploitante et mis en demeure une société qui s'était « *constamment présentée à l'administration, notamment lors des deux premières visites de l'inspecteur des installations classées, comme l'unique exploitant du site* ». La cour relève pourtant l'existence d'un second exploitant sur le même site, mais elle retient, pour justifier le classement de l'entrepôt sous le régime de l'autorisation au titre la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE, qu' « *il n'est pas contesté que les activités des deux sociétés, qui s'exercent sur un même site, sont interdépendantes et participent à la réalisation d'un objet commun* », et considère que les conditions d'exercice des activités ne permettent pas « *de regarder ces deux sociétés comme deux exploitants distincts au sens de la législation sur les ICPE* »¹².

2. Le cas particulier d'un cumul de responsabilités administratives

Les mesures prises par le préfet à la suite de l'incendie survenu sur le site de Grand-Couronne en janvier 2023 et les contentieux auxquels elles ont donné lieu viennent porter un éclairage nouveau sur la responsabilité de l'exploitant en titre d'un entrepôt logistique classé ICPE et modérer son caractère d'exclusivité affirmé au point précédent.

Ainsi qu'il a été rappelé en introduction, l'entrepôt dans lequel l'incendie se serait déclaré appartient à la société Highway France Logistics 8 qui en est l'exploitante en titre. La cellule à l'origine du départ de feu était toutefois exploitée par la société Bolloré Logistics, locataire et exploitante de fait. Enfin, les produits stockés dans cette cellule étaient des batteries usagées au lithium appartenant à la société Blue Solutions.

¹¹ CAA Versailles, 31 oct. 2013, n° 11VE02431

¹² CAA Lyon, 29 avr. 2008, n° 06LY00454

Conformément à la législation des installations classées et au principe déjà rappelé de la responsabilité – en principe exclusive – de l’exploitant en titre, le préfet de la Seine-Maritime a édicté plusieurs mesures d’urgence prises sur le fondement de l’article L. 512-20 du code de l’environnement à l’encontre de la société Highway France Logistics 8 pour lui imposer des mesures de gestion de la pollution des eaux et des déchets générés par l’incendie. Par un arrêté du 12 décembre 2024, la société Highway France Logistics 8 a été mise en demeure de respecter ces mesures d’urgence.

Avant cela, le préfet de Seine-Maritime avait pris deux arrêtés datés du 7 octobre 2024, édictés cette fois sur le fondement du droit des déchets, mettant en demeure, d’une part, la société Bolloré Logistics, d’autre part, la société Blue Solutions, de retirer les déchets issus de l’incendie et d’éliminer la pollution au lithium des eaux souterraines. Ces arrêtés prévoient expressément une responsabilité solidaire des sociétés Blue Solutions et Bolloré Logistics, la première en qualité de propriétaire et donc de détenteur des batteries usagées considérées comme des déchets dont le stockage n’était pas autorisé dans l’entrepôt considéré, la seconde en qualité de personne non autorisée à prendre en charge des déchets¹³. Mais surtout, ces arrêtés imposent aux sociétés Blue Solutions et Bolloré Logistics la mise en œuvre de mesures - également prescrites au propriétaire exploitant en titre de l’entrepôt -, en prévoyant notamment qu’elles prennent en charge solidairement le fonctionnement de la barrière hydraulique mise en place par la société Highway France Logistics 8.

Les sociétés Bolloré Logistics et Blue Solutions ont saisi le tribunal administratif de Rouen de demandes de suspension en référé de ces arrêtés de mise en demeure. Le tribunal a fait droit à ces requêtes aux motifs notamment d’un doute sérieux sur la qualité de déchets applicable aux batteries stockées et, en tout état de cause, sur la possibilité d’imposer des mesures de gestion d’une pollution des eaux sur le fondement de la police des déchets¹⁴.

L’État a formé un pourvoi contre ces ordonnances et la décision rendue le 5 mai 2025 par le Conseil d’État¹⁵, qui les annule, apporte un éclairage intéressant sur le concours de polices administratives applicables et le cumul de responsabilités qui en découle. En se prononçant sur l’absence d’urgence à suspendre les arrêtés entrepris - et sans trancher la question de la légalité des mesures prescrites, notamment le débat sur la notion de déchet appliquée aux batteries (qui ne sera définitivement tranché qu’au stade ultérieur des décisions rendues au fond) -, le Conseil d’État rappelle que la police des déchets constitue un régime juridique distinct de celui de la police des ICPE et valide implicitement leur mise en œuvre simultanée. Plus précisément, le Conseil d’État estime qu’il n’est pas nécessaire de démontrer que l’exploitant en titre de l’entrepôt n’est pas en mesure de faire face à ses obligations pour imposer des prescriptions équivalentes aux sociétés débitrices de l’obligation de la gestion régulière des déchets stockés dans l’entrepôt.

3. Le cumul des responsabilités civiles et pénales dans l’exploitation des entrepôts logistiques classés

La responsabilité de l’exploitant en titre vis-à-vis de l’administration ne fait par ailleurs pas obstacle à ce que la responsabilité de l’exploitant de fait d’un entrepôt puisse être engagée sur les plans civil et pénal.

Plus généralement, tous les acteurs impliqués dans l’exploitation d’un entrepôt logistique sont susceptibles, individuellement ou collectivement, de voir engager leur responsabilité civile à l’égard des personnes victimes de préjudices causés par leurs activités respectives.

La responsabilité de l’exploitant en titre de l’entrepôt, mais également de l’exploitant de fait, et le cas échéant du propriétaire ou de la personne tenue d’une obligation de gestion des produits stockés, est tout

¹³ C. envir., art. L. 541-23

¹⁴ TA Rouen, 5 déc. 2024, n° 2404457 et 2404467

¹⁵ CE, 5 mai 2025, n° 499977

d'abord engagée du fait de fautes, de négligences ou d'imprudences commises dans l'exercice de leurs activités¹⁶.

Par ailleurs, en l'absence même de faute, la responsabilité des différents acteurs d'un entrepôt logistique peut également être mise en cause en raison des personnes dont ils doivent répondre et des choses dont ils ont la garde¹⁷. À cet égard, il convient néanmoins de noter que l'alinéa 2 de l'article 1242 du code civil prévoit une exception en matière d'incendie : « *Celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable* »¹⁸.

Sans qu'il soit nécessaire de rapporter la preuve d'une faute, les riverains d'un entrepôt peuvent également solliciter la réparation de leur préjudice en mettant en cause les exploitants, en titre et de fait, d'un entrepôt sur le fondement du trouble anormal de voisinage, dont les conditions ont été posées par la jurisprudence avant d'être codifiées à l'article 1253 du code civil. Cette responsabilité sans faute s'exerce tant contre le locataire que contre le propriétaire qui ne peut s'exonérer du seul fait d'avoir mis en demeure son locataire de mettre un terme aux troubles¹⁹.

S'agissant d'une éventuelle responsabilité collective du propriétaire d'un entrepôt et de ses locataires, les victimes d'un dommage ont en pratique tendance, pour maximiser leur chance d'obtenir réparation, à aller chercher un maximum de responsables. La Cour de cassation reconnaît – dans des décisions rendues en matière de responsabilité de laboratoires pharmaceutiques mais qui pourraient être transposées à la situation d'installations logistiques - que les coauteurs d'un dommage indivisible voient engager leur responsabilité solidaire envers la victime, à charge pour chacun de rapporter la preuve qu'il n'est pas à l'origine du préjudice évoqué²⁰. Dans l'hypothèse particulière de l'incendie d'un entrepôt logistique, le juge judiciaire a prononcé la condamnation *in solidum* du propriétaire de l'entrepôt, du bailleur exploitant et du propriétaire des marchandises stockées (des huiles de la société Lesieur) en réparation du trouble anormal du voisinage résultant des odeurs provoquées par le biogaz et des poussières grasses retombant sur la propriété du demandeur²¹.

Enfin, la responsabilité pénale de l'exploitant de fait de tout ou partie d'un entrepôt logistique, preneur à bail de locaux dont le propriétaire a la qualité d'exploitant en titre, est susceptible d'être engagée s'il est démontré que son action est constitutive d'une infraction - notamment un délit de pollution prévu par le code de l'environnement - ou d'un délit général d'atteinte aux biens ou aux personnes, ou de mise en danger, prévus par le code pénal.

La Cour de cassation a ainsi jugé que « *si le titulaire de l'autorisation administrative est exploitant de l'installation, la personne exerçant effectivement l'activité dispose également de cette qualité* » pour confirmer la condamnation pénale pour un délit de pollution des eaux d'une société exploitante de fait d'une installation classée de traitement de déchets aux termes d'un marché public conclu avec un syndicat intercommunal propriétaire du site et titulaire des autorisations administratives²².

¹⁶ C. civ., art. 1240 et 1241

¹⁷ C. civ., art. 1242

¹⁸ CA Pau, 7 mars 2023, n° 21/01673

¹⁹ CA Paris, 2 juill. 2017, n° 15/09623

²⁰ Cass. 1^{ère} civ., 24 sept. 2009, n° 08-16.305

²¹ CA Douai, 24 mai 2007, n° 04/04042

²² Cass. crim., 13 janv. 2015, n° 13-88.183