

AJDI 2002 p. 843

La dépollution d'une installation classée incombe au preneur

Bruno Wertenschlag, Avocat au barreau des Hauts-de-Seine

L'arrêt du 10 avril 2002 tranche, pour la première fois à notre connaissance, une question importante relative au partage des obligations de dépollution du site loué, entre le bailleur et le locataire.

La solution donnée par l'arrêt ne convainc cependant pas.

En 1987, la société civile immobilière du Port loue des locaux à usage de stockage et de distribution de produits pétroliers au profit de la société Agip Française. Trois ans après, Agip donne congé, usant sans doute de la faculté de résiliation triennale prévue par le Code de commerce. Puis, en 1995, Agip procède à des opérations de nettoyage, dégazage et de dépollution, dont elle demande ensuite le remboursement à la SCI, laquelle on le comprend à travers l'arrêt, refuse de s'exécuter.

Après une décision de première instance dont on ne sait rien, la cour d'appel de Montpellier décide que l'obligation de remise en état d'une installation classée, résultant d'une obligation particulière prévue par l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977, pris en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, est à la charge du preneur et condamne Agip à payer les conséquences dommageables du non-dégazage et dépolluage des caves.

La société Agip se pourvoit en cassation en faisant valoir deux moyens. Le second moyen, fondé sur la violation du principe de l'autorité de la chose jugée, conduira à la cassation. C'est pourtant le premier moyen qui retiendra ici notre attention.

Le preneur soutenait que la qualité de propriétaire du bailleur lui conférant le pouvoir de créer une installation classée, de l'exploiter, puis d'y mettre fin, il lui incombait, sauf convention contraire, d'en supporter la remise en état ; que les travaux de remise en état étant assimilables à la force majeure, le locataire n'avait donc pas à en supporter la charge et qu'ayant pris possession d'un site pollué, il ne lui incombait pas de restituer au bailleur un site dépollué.

La Cour de cassation rejeta ce moyen, approuvant la cour d'appel d'avoir jugé que l'obligation de remise en état d'une installation classée, résultant d'une obligation particulière, commençant avec la déclaration faite par l'exploitant à l'administration et s'achevant avec le nettoyage des cuves à la fin de l'exploitation, est à la charge du preneur.

En d'autres termes, le fait que la loi impose à l'exploitant d'une installation industrielle classée de la remettre en l'état, mettrait à sa charge définitive les coûts de cette opération, en raison du caractère particulier de cette dernière.

A notre sens, l'arrêt n'est pas sur ce point satisfaisant : il confond obligation de remise en état de l'exploitant et obligation de restitution du locataire, obligations pourtant différentes dans leur nature et leur objet.

L'obligation de remise en état de l'exploitant

Certaines activités industrielles sont appelées installations classées pour la protection de l'environnement. Classées c'est-à-dire répertoriées dans un tableau nommé « nomenclature », où figurent des process et activités susceptibles de générer des risques pour l'environnement.

Ainsi en va-t-il, notamment, du stockage d'hydrocarbures. Ce classement place l'exploitant sous un régime de police administrative par lequel la préfecture, par l'intermédiaire des agents des directions régionales de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), surveille le déroulement de l'exploitation du début jusqu'à la fin de l'activité.

Précisément, lors de la mise à l'arrêt définitif de l'exploitation, l'exploitant doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste pas de dangers ou inconvénients pour l'environnement ou la santé (art. 34-1 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 ; art. L. 511-1 du Code de l'environnement).

Le droit de l'environnement est en ce sens que l'obligation de remise en état pèse à titre principal sur l'exploitant, et même, faut-il préciser, sur le dernier exploitant de l'activité. Toutefois, l'administration considère qu'à défaut, mais à défaut seulement, d'exploitant solvable, ou faute de pouvoir retrouver l'exploitant, le propriétaire du site devrait, en sa qualité de détenteur, assumer cette remise en état (CE 21 février 1997, SCI Les Peupliers c/ Wattelez, Droit de l'environnement n° 47, p 15, note Service de l'environnement industriel (SEI), direction de la prévention de la pollution et des risques (DPPR) du 1er septembre 1997 sur la mise en oeuvre des mesures prévues par l'article 23 de la loi du 19 juillet 1976 envers le propriétaire du terrain de l'immeuble ou des installations industrielles. Droit de l'environnement, 1997, n° 52 ; note SEI (DPPR) du 20 juillet 1989 relative à la mise en cause du détenteur d'un site ou d'une installation à défaut d'exploitant présent et solvable, Droit de l'environnement 1999, n° 72). Il pèse donc bien sur l'exploitant une « obligation particulière », pour reprendre l'expression de la Cour de cassation.

Lorsque l'industriel entame son activité sur un site loué, il lui incombe donc de régulariser les formalités administratives de départ (obtenir une autorisation ou faire une déclaration) et il lui appartient, en fin d'exploitation, de remettre le site en l'état. Pour autant, cette obligation particulière n'obéit pas au même régime juridique que l'obligation de restitution pesant sur l'industriel, pris en sa qualité de locataire.

#### L'obligation de restitution du locataire

Le bail venant à expiration, il incombe au locataire de restituer au propriétaire « la chose telle qu'il l'a reçue » (art. 1730 du Code civil). Le Code civil module cette obligation selon qu'il a ou non été dressé un état des lieux d'entrée.

S'il en a été établi un, le locataire doit rendre le bien suivant cet état des lieux d'entrée, excepté ce qui a péri, ou a été dégradé par vétusté ou force majeure (art. 1730 du Code civil).

S'il n'en a pas été établi, le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire (art. 1731 du Code civil).

L'état des lieux dont il est question dans le Code civil est tout à fait susceptible d'intéresser la pollution éventuelle du site. Le locataire ayant reçu en location un site non pollué doit donc le rendre tel quel en fin de jouissance, à charge s'il y a lieu d'assumer les frais de dépollution.

La règle selon laquelle, à défaut d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les biens en bon état de réparations locatives, ne nous paraît cependant pas ici applicable, puisque les opérations de dépollution ne semblent pas constituer des « réparations locatives » au sens des articles 1754 et suivants du Code civil.

Quoi qu'il en soit, il ne fait pas de doute qu'au titre de cette obligation générale de restitution, le locataire devra assumer à titre définitif la dépollution des biens qui lui auraient été délivrés par le bailleur non pollués.

#### L'indépendance des procédures de remise en état et de restitution

Les deux obligations sont distinctes. Le régime est différent, le débiteur est différent et même,

quoique l'affirmation puisse étonner, l'objet de l'obligation est différent.

Le régime de la remise en état, on l'aura compris, relève tout entier de la police administrative spéciale dite des installations classées pour la protection de l'environnement. Elle est fondée sur la loi (articles L. 511-1 et s. du Code de l'environnement). L'obligation de remise en état pèse sur le dernier exploitant de l'activité ayant causé la pollution ; l'administration se réserve le droit de se retourner vers le propriétaire, en cas de disparition ou d'insolvabilité de l'exploitant. L'obligation de remise en état serait, selon l'administration, imprescriptible. Par ailleurs, et sans entrer dans les détails, il faut signaler qu'en cas d'inexécution de la remise en état, l'Etat peut y faire procéder aux frais du défaillant, par la contrainte (art. L. 514-1 du Code de l'environnement). Enfin, l'objectif de remise en état poursuivi par l'administration ne coïncide pas exactement avec une dépollution totale du site. En effet, les opérations de dépollution pourront conduire à maintenir la présence dans le sol de certaines substances, dans des proportions et quantités variant en fonction de l'usage ultérieur du site. L'opération de remise en état aboutira donc, selon les cas, à la dépollution totale du site ou au maintien d'une pollution résiduelle, jugée admissible en fonction des critères en vigueur au moment des opérations.

L'obligation de restitution du locataire est profondément différente. Elle s'applique certes à la même chose, le site loué. Mais elle pèse sur le locataire, indépendamment de sa qualité de dernier exploitant ou non.

Par ailleurs, l'obligation est d'une restitution du bien dans son état d'origine, et le locataire ne pourrait donc pas rendre au propriétaire un terrain pollué, en prétextant que la pollution maintenue en place est résiduelle et a fait l'objet de l'arbitrage de l'administration au terme de la procédure de remise en état décrite ci-dessus (sauf bien sûr à ce que les parties soient convenues d'une telle règle).

Il existe donc deux procédures indépendantes, suivant des régimes juridiques différents. A la lumière de ce rappel, examinons la solution rendue par la Cour de cassation.

L'analyse de l'arrêt du 10 avril 2002

Le demandeur au pourvoi soutenait, dans la première branche du moyen qui nous intéresse, qu'il incomberait au propriétaire de remettre son site en l'état. Cette obligation serait la contrepartie du pouvoir conféré au propriétaire de créer l'installation classée puis de l'exploiter. A cela, la Cour rétorque que, prenant sa source dans l'obligation particulière de l'exploitant de déclarer son activité à l'administration, la remise en état incombe à cet exploitant. A notre sens, cette solution est indiscutable, l'obligation de remise en état, comme l'ensemble des obligations prévues par le Code de l'environnement, pèse sur les personnes exploitant (et à titre subsidiaire détenant) des installations industrielles (v. la rédaction de l'article L. 511-1 du code qui vise les « installations exploitées ou détenues »). Pour le dire autrement, la qualité de débiteur de cette obligation spéciale de remise en état n'est nullement attachée à la qualité de propriétaire, mais résulte de la soumission de l'exploitant à une procédure administrative de déclaration ou de demande d'autorisation d'exploitation de l'installation classée.

Dans la seconde branche du moyen considéré, le demandeur au pourvoi soutenait que les travaux prescrits par l'administration au titre de la remise en état seraient assimilables à la force majeure. Un tel argument ne pouvait pas prospérer. En effet, la remise en état a pour objet de procéder à l'éradication de pollutions avérées ; l'efficacité de la procédure présuppose donc que l'exploitant ait créé des pollutions allant au-delà des limites fixées par la loi. La notion de force majeure, qui suppose qu'un événement extérieur aux parties se soit imposé à elles, est donc par hypothèse écartée dans notre cas où la pollution a été créée par le locataire lui-même. Au surplus, l'hypothèse d'une remise en état n'a rien d'imprévisible, l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1997 en organisant précisément les modalités en fin d'exploitation. La solution donnée par la Cour de cassation est donc là encore logique.

En revanche, la troisième branche du moyen mérite plus de commentaires. Le demandeur

alléguait que le locataire ayant pris possession des lieux loués, sans que ces derniers aient fait l'objet d'une dépollution, il ne pouvait pas être tenu, au regard du droit commun du bail, de prendre en charge les frais de remise en état du site imposée par l'administration. L'arrêt de la cour d'appel avait donc violé l'article 1730 du Code civil, relatif à l'obligation du locataire de restituer le bien tel qu'il l'a reçu.

A notre sens, la Cour de cassation ne répond pas vraiment à cet argument. Il ne suffit pas en effet de qualifier la remise en état d'obligation particulière pour en conclure qu'elle pèse sur le locataire.

Ainsi que dit ci-dessus, l'obligation de remise en état et l'obligation de restitution sont distinctes. C'est donc une chose d'affirmer que la première incombe au locataire en tant qu'il est exploitant, mais c'en est une autre de mettre à sa charge définitive les frais d'élimination de pollutions qu'il n'aurait pas causées, comme existant déjà lors de son entrée en jouissance.

On peut traduire le raisonnement en termes d'obligation et de contribution à la dette. Vis-à-vis de l'administration, le débiteur obligé à la dette de remise en état est certes le locataire dernier exploitant de l'activité ayant causé la pollution. Le locataire doit donc assumer cette tâche, et il ne saurait opposer à l'Etat le fait que la pollution aurait été causée par un exploitant antérieur, dès lors que ce locataire a été régulièrement substitué dans la précédente exploitation. Mais, une fois assumée cette obligation légale de remise en état, le locataire conserve le droit de demander au propriétaire de contribuer aux frais avancés, le locataire n'ayant pas à supporter contractuellement les conséquences d'une pollution qui existait lors de son entrée en jouissance.

Il est bien clair que cette action, au titre de la contribution, posera de redoutables problèmes de preuve. Il n'est que d'imaginer un site sur lequel trois exploitants auront successivement mené la même activité, utilisant les mêmes produits et causant les mêmes pollutions. Il sera alors très délicat de définir et prouver la part respectivement prise dans cette pollution par les trois différents exploitants. Pour parer à cette difficulté de preuve, il conviendra que les parties dressent un audit environnemental à l'entrée dans les lieux et règlent dans le bail la question de la charge d'une éventuelle pollution supplémentaire. L'arrêt de cassation du 10 avril 2002 constitue donc un vif encouragement à prendre les questions environnementales en considération lors de la conclusion des locations immobilières.

**Mots clés :**

BAIL EN GENERAL \* Obligation du preneur \* Installation classée \* Remise en état \*  
Dépollution