

Charge de la dépollution d'un site industriel

Bruno Wertenschlag, Avocat, Société d'avocats Fidal

La Cour de cassation rend le 2 avril 2008 un arrêt dans des circonstances désormais classiques.

Un ensemble immobilier avait été exploité durant plusieurs années à usage industriel par ses propriétaires. Après la cessation de l'activité, plutôt que de vendre l'immeuble, les anciens exploitants l'avaient conservé dans leur patrimoine et l'avaient fait fructifier par voie de location. Lors de la cessation de leurs activités, les anciens exploitants, devenus rentiers, n'avaient pas procédé à l'éradication des pollutions engendrées par leur exploitation et, lorsque l'immeuble fut loué à de nouveaux professionnels, le bien offert à la location était donc déjà pollué, sans que le bail n'ait rien stipulé sur ce point. Les locataires entamaient alors une nouvelle activité industrielle, source elle-même de pollutions, mais distinctes de celles engendrées par les premiers exploitants.

Les locataires cessant un beau jour leur activité, ils étaient alors confrontés par l'administration à la nécessité de remettre le site en l'état, conformément aux dispositions légales et réglementaires en matière d'environnement. Ayant satisfait aux exigences de ces textes, au-delà de ce qui leur incombait (puisque les locataires avaient traité, outre les pollutions liées à leur activité, celles causées par les *process* de l'ancien exploitant, par ailleurs propriétaire-bailleur), les locataires se retournèrent ensuite vers le bailleur, en vue d'être remboursés des dépenses acquittées au titre de la remise en état, pour la part correspondant à l'éradication des pollutions causées par les activités des précédents exploitants.

Les juges du fond avaient donc été saisis de ce litige, le locataire (la société Infertis France) ayant demandé la condamnation du propriétaire (la SCI du Réal) à lui rembourser les frais de dépollution du terrain loué. La cour d'appel de Nîmes (2ech., sect. B 4 mai 2006) rejetait cette demande, aux motifs qu'aux termes des dispositions de la loi du 19 juillet 1976, la charge de la dépollution d'un site industriel incombe au dernier exploitant et non au propriétaire du bien pollué, et que la remise en état du site, résultant d'une obligation légale particulière dont la finalité est la protection de l'environnement et de la santé publique, est à la charge du locataire.

Le locataire se pourvut en cassation, arguant que l'exploitant d'une installation classée qui a, en cette qualité, remis le site en l'état, en la qualité distincte de preneur à bail du terrain, dès lors que ce dernier était déjà pollué lors de l'entrée en jouissance, une créance de remboursement de ces frais envers le bailleur, la dépollution apportant dans ce cas une amélioration au bien loué, alors que le preneur ne peut être tenu, en cette qualité, de restituer la chose louée dans un meilleur état que celui où il l'a reçue.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, jugeant, par motifs propres et adoptés, que la remise en état des sites résultant d'une obligation légale particulière dont la finalité est la protection de l'environnement et de la santé publique est à la charge du locataire. Incidemment, la Cour de cassation juge que la cour d'appel n'a pas violé l'article 1er du premier protocole additionnel de la Conv. EDH.


L'arrêt de rejet du 2 avril 2008 était (et ce n'est pas faire injure au talent des auteurs du pourvoi et à la subtilité des moyens avancés) prévisible. Le moyen du pourvoi était tout entier axé sur l'idée que, quoique le dernier exploitant d'un site industriel assume en cette qualité une obligation légale de remise en état, en vertu des dispositions d'ordre public de la loi du 19 juillet 1976 (aujourd'hui codifiée sous les articles L. 511-1 du code de l'environnement), il

serait en droit d'être indemnisé des dépenses ainsi engagées auprès du propriétaire bailleur, qui recouvre en fin de bail un bien en meilleur état que lors de l'entrée en jouissance.

Ce serait l'application de l'article 1730 du code civil, commandant au preneur de rendre la chose telle qu'il l'a reçue, les améliorations éventuelles apportées par le locataire devant lui être payées par le bailleur.

Mais raisonner ainsi conduisait à éluder la règle selon laquelle la responsabilité est contractuelle, notamment, à la condition que le dommage subi résulte de l'inexécution d'une obligation contractuelle, ce qui n'est pas le cas si l'obligation non exécutée est légale (en ce sens Espagnon, J.-Cl. civil, art. 1146 à 1155-Fasc. 16.10 nos 46 et s.).

La Cour de cassation applique ce principe dans l'arrêt commenté et, pour la raison que la charge de la dépollution d'un site industriel incombe au dernier exploitant, en vertu d'une disposition légale particulière (loi du 19 juillet 1976, codifiée sous les articles L. 511-1 et s. du code de l'environnement), elle en conclut à la responsabilité du locataire, en sa qualité de dernier exploitant.

La Cour de cassation avait d'ailleurs déjà appliqué ce principe dans un arrêt du 10 avril 2002 (Civ. 3e, 10 avril 2002, *Agip Française c/ SCI du Port*, AJDI 2002. 843, obs. Wertenschlag ) , rendu en matière de bail.

Conseils pratiques

**Les praticiens du droit ne peuvent que constater la permanence de la solution dictée par la Cour de cassation. L'obligation de remise en état pèse sur le dernier exploitant en vertu du code de l'environnement, et les stipulations habituelles du contrat de bail sont étrangères à cette obligation. Est-ce à dire que le locataire soit condamné à supporter définitivement, en toute hypothèse, la remise en état d'un site, quand bien même ce locataire aurait éradiqué des pollutions qui n'étaient pas de son fait ?**

**Il ne faut certainement pas donner une telle portée à la jurisprudence civile. La Cour de cassation applique strictement les règles de partage entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité civile délictuelle et rejette logiquement une demande de réparation fondée sur les articles 1147 et suivants du code civil (responsabilité contractuelle), alors que le dommage était résulté du non-respect d'une obligation légale.**

**En revanche, la Cour ne se prononce pas (la question ne lui était pas posée) sur la possibilité pour le dernier exploitant (en l'espèce le locataire) de convenir avec le propriétaire-bailleur d'un remboursement partiel des dépenses payées en exécution de l'obligation légale de remise en état. A notre sens, une telle répartition est parfaitement licite. La cour d'appel de Nîmes avait d'ailleurs relevé qu'une créance de remboursement des frais de dépollution n'aurait pu procéder que d'une convention entre bailleur et preneur, qui en l'espèce faisait défaut.**

**L'arrêt du 2 avril 2008 doit donc inciter les juristes à intégrer les considérations environnementales dans leur pratique contractuelle, afin d'éviter des mésaventures analogues à celles vécues par le locataire dans l'espèce considérée.**

**Mots clés :**

ENVIRONNEMENT \* Pollution \* Site industriel \* Dépollution \* Charge