

AJDI 2009 p. 210

Charge de la dépollution d'un site industriel

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

2 avril 2008

n° 07-12.155

Sommaire :

La remise en état d'un site industriel incombe au dernier exploitant et non au propriétaire du site. En conséquence, l'exécution de cette obligation par le locataire dernier exploitant ne saurait lui ouvrir une créance de remboursement auprès du bailleur, même si la dépollution a apporté une amélioration au bien loué. En décidant ainsi, une cour d'appel n'a pas violé l'article 1er du protocole additionnel de la Conv. EDH relatif à la protection du droit de propriété.

Texte intégral :

*Joint les pourvois nos H 07-12.155 et X 07-13.158 ;*

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 4 mai 2006), que la société civile immobilière du Réal (la SCI) est propriétaire d'un terrain sur lequel sont édifiés des bâtiments donnés en location aux fins d'exploitation d'une usine de production de produits chimiques et d'engrais à la société Sud-Est engrais, aux droits de laquelle vient la société Reno dont la dénomination est désormais Interfertil France ; que la société Reno a donné congé pour le 30 septembre 1993 ; qu'elle a remis les clés du site le 6 septembre 1994 ; que les travaux de dépollution du site imposés par la loi du 19 juillet 1976 ont été réalisés du 9 octobre 2001 au 12 mars 2003 ; que la SCI a saisi le juge d'une demande en paiement de dommages-intérêts pour le retard apporté à la dépollution et l'immobilisation des locaux pendant cette période ; que la société Interfertil a reconventionnellement sollicité la condamnation de la bailleuse au remboursement des frais de dépollution ;

*Sur le moyen unique du pourvoi n° H 07-12.155, ci-après annexé :*

Attendu que la cour d'appel, qui n'a pas exonéré la société Reno de sa responsabilité et devant laquelle la SCI du Réal sollicitait le paiement d'une somme au titre de l'indemnisation globale du préjudice subi du fait de la non-restitution des lieux dépollués, a, sans dénaturer les conclusions de la bailleuse, ni violer le principe de la réparation intégrale du préjudice, fixé souverainement le montant des dommages-intérêts qui devaient être alloués à cette dernière ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

*Sur le moyen unique du pourvoi n° X 07-13.158 :*

Attendu que la société Interfertil France fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en remboursement des frais de dépollution, alors, selon le moyen, que l'exploitant d'une installation classée qui a, en cette qualité, assumé les frais de la dépollution du terrain qu'il occupait a, en la qualité distincte de preneur à bail du terrain et lorsqu'il est établi que le terrain était déjà pollué lors de son entrée en jouissance, une créance de remboursement de ces frais envers le bailleur, la dépollution apportant dans un tel cas une amélioration au bien loué et le preneur ne pouvant être tenu, en cette qualité, de restituer la chose louée dans un

meilleur état que celui où il l'a reçue ; que la cour d'appel a constaté que lors de l'entrée dans les lieux de la société Reno en 1989, le site était déjà lourdement pollué par la pyrite de fer, que la société Reno n'avait elle-même jamais utilisé les procédés chimiques à l'origine de cette pollution industrielle, et que cependant, après la dépollution assumée par la société Reno, la SCI du Réal avait repris un bien immobilier totalement dépollué ; qu'en refusant d'en déduire le droit pour le preneur à bail d'obtenir du bailleur remboursement des frais de dépollution ayant ainsi apporté une amélioration au terrain, par la considération inexacte qu'une telle créance de remboursement n'aurait pu procéder que d'une convention entre bailleur et preneur, la cour d'appel a violé les articles L. 511-1 et L. 514-1 du code de l'environnement et l'article 34-1 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977, par fausse interprétation, et les articles 1730 et 555 du code civil, par refus d'application, ensemble l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, exactement retenu qu'aux termes des dispositions de la loi du 19 juillet 1976, la charge de la dépollution d'un site industriel incombait au dernier exploitant et non au propriétaire du bien pollué, la cour d'appel, qui n'a pas violé l'article 1er du premier Protocole additionnel de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, en a déduit à bon droit 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, était à la charge de la locataire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette les pourvois.

**Demandeur :** SCI du Réal

**Défendeur :** Interfertil France (Sté)

**Mots clés :**

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