

→ RL 3992

## L'indemnité d'éviction n'inclut pas les frais de dépollution

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2022, n° 20-20.844, B



Par Bertrand de LACGER

Avocat à la Cour d'appel de Paris

**Mots-clés :** Bail commercial • Indemnité d'éviction • Prescription biennale • Interruption • Préjudice • Frais de dépollution

**Textes visés :** Code de commerce – Articles L. 145-9 et L. 145-14 – Code de l'environnement – Article L. 512-12-1

**Repères :** Le Lamy Baux commerciaux, n°s 550-22, 215-24 et 420-38.

**La délivrance d'une assignation interrompt le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-9 du Code de commerce.**

**L'obligation particulière de dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement doit, à l'arrêt définitif de l'exploitation, être exécutée par le dernier exploitant qui en est seul tenu, indépendamment de tout rapport de droit privé.**

### ANALYSE

Un EPIC notifie le 29 mai 2009 à la Société Total marketing services qui exploitait depuis le 1<sup>er</sup> décembre 1970 une station-service de distribution de produits pétroliers, un congé à effet du 31 décembre 2009 avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction.

Le 30 décembre 2011, veille du délai de prescription biennal prévu à l'article L. 145-9 du Code de commerce, la Société Total marketing services assigne l'EPIC en paiement de l'indemnité d'éviction mais place l'assignation le 9 janvier 2012.

En première instance, le tribunal, après expertise, juge recevable le preneur en sa demande d'indemnisation et met à sa charge les frais de dépollution en tant que dernier exploitant.

En appel, la recevabilité de l'action du preneur est confirmée mais la cour décide que le coût de la dépollution doit lui être remboursé par le bailleur à titre d'indemnité accessoire.

La Cour de cassation, saisie d'un double pourvoi, a donc été amenée à statuer sur la prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction et sur la charge des frais de dépollution en cas d'éviction.

### SUR LA PRESCRIPTION DE L'ACTION

Si le bailleur est libre de ne pas renouveler le bail consenti à son locataire, il est tenu, sauf exception, au paiement d'une indemnité d'éviction déterminée dans les conditions prévues par l'article L. 145-14 du Code de commerce.

Le bailleur doit alors délivrer un congé obéissant aux règles de forme et de délais de tout congé dans les conditions de l'article L. 145-9 du Code de commerce lequel dispose notamment que « le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné », la saisine du tribunal s'entendant du placement, soit de la remise au greffe d'une copie de l'assignation (CPC, art. 754).

Ce délai court était d'autant plus périlleux pour le preneur qu'avant 2008 il s'agissait d'un délai de forclusion, qui n'est pas, sauf dispositions contraires, régi par les dispositions relatives à la prescription et n'est donc pas susceptible de suspension et d'interruption, nécessitant alors pour le preneur de placer l'assignation avant l'expiration du délai<sup>(1)</sup>.

Ce n'est plus le cas depuis la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 (JO 5 août) ayant mis fin au régime de la forclusion.

Dans l'espèce commentée, le preneur avait bien assigné dans le délai biennal mais placé l'assignation après, de sorte que le bailleur a tenté de faire valoir que seule la saisine du tribunal par l'enrôlement de l'assignation peut interrompre le délai d'action en paiement de l'indemnité d'éviction.

De manière assez fine, le bailleur, débouté en première instance et en appel, s'appuyait sur le terme de saisine ressortant de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

La question pouvait se poser dans la mesure où l'article 2241 du Code civil précise que « la demande en justice interrompt le délai de prescription » sans préciser, comme jugé par la cour d'appel, si la seule délivrance de l'assignation produit cet effet interruptif.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du bailleur, décidant qu'il résulte de l'article 2241 du Code civil, applicable au bail

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2012, n° 11-10.482, Bull. civ. III, n° 19, Rev. loyers 2012/925, n° 1408.

commercial, que la seule délivrance de l'assignation suffit à interrompre le délai de prescription.

Cette solution s'impose du fait de la suppression du délai de forclusion – une assignation étant bien une demande en justice, comme telle interruptive de prescription –, ce qui ne libère pas pour autant le demandeur de son obligation de saisir le tribunal par la remise de l'assignation au greffe.

La Cour de cassation confirme ainsi sa jurisprudence, ayant déjà jugé que la délivrance d'une assignation « a valablement interrompu la prescription biennale édictée par l'article L. 145-60 », sans qu'il n'eût été nécessaire de rechercher si l'assignation avait été enrôlée dans ce même délai<sup>(2)</sup>.

### SUR LA CHARGE DES FRAIS DE DÉPOLLUTION

L'indemnité d'éviction doit, en vertu de l'article L. 145-14 du Code de commerce, « être égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ».

Sans qu'une énumération exhaustive n'en soit donnée, cette indemnité « comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce (...) augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur », le bailleur pouvant toutefois rapporter la preuve que « le préjudice est moindre ».

L'indemnité pour « frais de dépollution » n'est pas explicitement citée mais il est déduit de l'adverbe « notamment » que la liste ainsi donnée n'est pas limitative.

Dans l'espèce commentée, la cour d'appel, infirmant le jugement de première instance, avait fait droit à la demande du preneur en jugeant que « les frais de mise en sécurité ou de dépollution et éventuellement de retrait des réservoirs sont directement liés à l'éviction avec arrêt de l'exploitation et doivent être indemnisés au titre des indemnités accessoires », ce qui avait déjà été jugé<sup>(3)</sup>.

Dans son pourvoi, le bailleur a soutenu qu'en vertu des dispositions de l'article L. 512-12-2 du Code de l'environnement et d'autres textes réglementaires, il existait une obligation légale de dépollution pesant sur l'exploitant d'une installation classée, liée aux conditions d'exercice de cette activité et non à l'éviction de sorte que le preneur ne peut en demander le remboursement.

La Cour de cassation donne droit au bailleur en jugeant qu'en vertu des textes précités l'obligation particulière de dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement doit, à l'arrêt définitif de l'exploitation, être exécutée par le dernier exploitant, qui en est seul tenu, indépendamment de tout rapport de droit privé.

Cet arrêt, publié au *Bulletin*, confirme la jurisprudence selon laquelle 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, en l'espèce par la locataire, et s'achevant avec le nettoyage des cuves à la fin de l'exploitation, est à la charge du preneur »<sup>(4)</sup> même si le site était déjà pollué lors de la prise de possession des lieux<sup>(5)</sup>.

Cette solution est conforme au droit : l'intérêt général (la préservation de l'environnement, le principe du « pollueur payeur ») et l'ordre public prévalent sur les intérêts particuliers, ce qui signifie que la clause d'un bail mettant à la charge du bailleur les frais de dépollution ne devrait pas recevoir application, même si certains cours d'appel en ont jugé autrement<sup>(6)</sup>.

Elle est en outre d'une parfaite logique car le respect d'une obligation légale ne peut être en soi source de préjudice de sorte qu'elle ne peut qu'être approuvée. ■

### TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) 7. « Il résulte de l'article 2241 du Code civil, applicable en matière de bail commercial, que la délivrance d'une assignation interrompt le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-9 du Code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, applicable au litige.

8. Ayant relevé que le délai pour agir qui avait commencé à courir le 31 décembre 2009, date d'effet du congé, avait été interrompu par la délivrance de l'assignation au bailleur, le 30 décembre 2011, la cour d'appel, en a exactement déduit que l'action de la locataire n'était pas prescrite.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le deuxième moyen du pourvoi n° V 20-20.844, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

10. La SEMISO et l'EPIC font grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme le montant de l'indemnité d'éviction, outre les frais de licenciement des salariés de la locataire sur justificatifs et les frais de diagnostics, d'études et de travaux de dépollutions et éventuellement de retrait des réservoirs, sur justificatifs, et d'écarter leurs demandes tendant à ce que la locataire soit condamnée à respecter ses obligations de dépollution, alors « que l'obligation légale de dépollution pesant sur l'exploitant d'une installation classée à la cessation de l'activité sur un site est liée aux conditions d'exercice de cette activité ; qu'il s'ensuit qu'en cas de délivrance d'un congé avec refus de renouvellement au preneur exploitant une installation classée dans un local commercial, le coût de la dépollution et de la remise

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 nov. 2002, n° 01-10.058, Bull. civ. III, n° 243, D. 2003, p. 205, obs. Rouquet Y., AJDI 2003, p. 345, obs. Dumont M.-P.

(3) CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., 8 déc. 2015, n° 14/01783.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 avr. 2002, n° 00-17.874, Bull. civ. III, n° 84, D. 2002, p. 1467, AJDI 2002, p. 843, obs. Wertenschlag B., Rev. loyers 2002/829, p. 496.

(5) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 avr. 2008, n° 07-12.155, Bull. civ. III, n° 63, D. 2008, p. 2472, obs. Forest G., AJDI 2009, p. 210, obs. Wertenschlag B.

(6) CA Paris, 9 juin 2004, n° 02/21819, RJDA 12/2004, n° 1300.

en état ne constitue pas un préjudice imputable à son éviction, de sorte que le preneur ne peut en demander le remboursement au bailleur au titre des indemnités accessoires qui pourraient lui être alloués en application de l'article L. 145-14 du Code de commerce ; qu'en décidant que les frais de mise en sécurité ou de dépollution, et éventuellement de retrait des réservoirs et de remise en état figurent au nombre des préjudices que l'indemnité d'éviction a pour objet de réparer, au titre des indemnités accessoires, par cela seul qu'ils « sont directement liés à l'éviction avec arrêt d'exploitation », après avoir constaté qu'il avait été mis fin à l'exploitation de la station-essence par la délivrance par le bailleur d'un congé portant refus de renouvellement, la cour d'appel a violé la disposition précitée, ensemble l'article L. 512-12-2 du Code de l'environnement, l'article R. 512-66-1 du même code, l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 et l'article 2.10 de l'annexe I de l'arrêté du 15 avril 2010 ».

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 512-12-1 du Code de l'environnement, 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables ou combustibles et de leurs équipements annexes, et 2.10 de l'annexe I de l'arrêté du 15 avril 2010 relatif aux prescriptions générales applicables aux stations-service relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 1435 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement :

11. Il résulte de ces textes que le preneur à bail dont le renouvellement est refusé, dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, est tenu de prendre, en application de l'article L. 512-12-1 du Code de l'environnement, toutes les dispositions utiles pour la mise en sécurité du site et, s'agissant des réservoirs de carburant et de leurs équipements annexes, de les neutraliser conformément aux dispositions de l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 et de l'article 2.10 de l'annexe I de l'arrêté du 15 avril 2010.

12. L'obligation particulière de dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement doit, à l'arrêt définitif de l'exploitation, être exécutée par le dernier exploitant, qui en est seul tenu, indépendamment de tout rapport de droit privé.

13. Pour retenir que les frais de diagnostics, d'études et de travaux de dépollutions et éventuellement de retrait des réservoirs, seront dus à la locataire évincée sur justificatifs, au titre des indemnités accessoires, l'arrêt énonce que les frais de mise en sécurité ou de dépollutions et éventuellement de retrait des réservoirs sont directement liés à l'éviction avec arrêt de l'exploitation.

14. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés (...).

CASSE ET ANNULE (...).

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2022, n° 20-20.844, B**