Fiche de jurisprudence

DÉCHETS
Les obligations du bailleur et du preneur au regard du droit de l'environnement

À retenir :

Au regard de la jurisprudence de la cour de cassation, le propriétaire-bailleur est tenu vis-à-vis de son locataire à l'occasion de la conclusion du contrat, de délivrer la chose louée. La dimension environnementale de cette obligation (ICPE, sol pollué) est susceptible d'engager la responsabilité contractuelle du bailleur et entraîner la résiliation du contrat.

Références jurisprudence

Articles 1719 et article 1720 du code civil
Cass. 3 Civ., n°89-20687, 6/03/1991, Cass. 3 Civ., n°01-11704, 17/12/2002, Cass. 3 Civ., n°07-18303, 16/09/2008, Cass. 3e Civ., n°08-12126, 4/06/2009

Précisions apportées

L'obligation de délivrer au preneur (locataire) la chose louée (article 1719 du code civil) en bon état de réparations de toute espèce (article 1720 du code civil) implique pour le bailleur de veiller que cette chose soit en état de permettre l'usage pour lequel elle a été louée. Au regard de la jurisprudence de la cour de cassation, ces dispositions ont des implications en matière environnementale dont le non respect engage la responsabilité contractuelle du bailleur.

Ainsi, en cas de pollution du sol qui constitue, dès le début du bail, un vice **de nature à empêcher l'usage** du terrain donné en location conformément à sa destination (Cass. 3 Civ., n°89-20687, 6/03/1991), le bail peut valablement mettre tous les travaux à la charge des locataires, sous réserve que ceux-ci aient une parfaite connaissance de l'état des lieux loués (sur l'obligation d'**information** - cf les articles L125-5, L125-7, L125-9 du code de l'environnement), et notamment le nettoyage des lieux, quand bien même la pollution serait le fait d'un précédent locataire (Cass. 3 Civ., n°01-11704, 17/12/2002). Cette dérogation est limitée au cadre contractuel, sans préjudice des dispositions impératives du code de l'environnement comme la mise à l'arrêt et remise en état du site d'une installation classée.

En matière d'installation classée, le propriétaire-bailleur manque à son obligation de délivrance, engageant ainsi sa responsabilité contractuelle, en louant un entrepôt dont la finalité intrinsèque première était le stockage, activité soumise à autorisation au titre du code de l'environnement, sans que celui-ci « *ait fait l'objet ni de déclaration, ni de demande d'**autorisation d'exploiter** tant au moment de la construction que de l'installation du premier locataire* » . Il ne saurait en être exonéré par la clause du bail prévoyant que « *le locataire accepte de prendre en charge l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité dans les locaux objet du bail* », dans la mesure où l'obtention de cette autorisation est conditionnée à la mise aux normes de l'ensemble immobilier à la charge du bailleur au titre de l'obligation d'entretien général du bâtiment. Les sociétés locataires restent néanmoins fautives d'avoir exploité un entrepôt sans vérifier sa conformité à la réglementation environnementale pour ce faire (Cass. 3e Civ., n°08-12126, 4/06/2009, et sur l'obligation de mises aux normes à la charge du bailleur, Cass. 3 Civ., n°07-18303, 16/09/2008).

Référence : 2014-2448

Mots-clés : contrat de bail, responsabilité, sécurité, pollution, autorisation, exploitant

NB : Les fiches de jurisprudence ne constituent pas une doctrine administrative. Leur consultation peut constituer une étape utile avant la recherche d'informations juridiques plus précises. Elles n'ont pas vocation à traiter un thème de manière exhaustive, elles se rapportent à des cas d'espèce. La DREAL ne saurait être tenue responsable des utilisations qui pourraient en être faites dans un autre contexte.