



L'indemnité d'éviction du locataire commercial peut inclure les frais de dépollution du site

Jurisprudence publié le 30/11/2020, vu 1088 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

En cas de refus de renouvellement du bail commercial, l'indemnité d'éviction due au locataire peut comprendre les frais de dépollution du site.

Un office public de l'habitat donne en location des locaux commerciaux à une société pour y exploiter une station-service. Au terme du bail, il délivre au locataire un congé avec refus de renouvellement, faisant état d'un projet de démolition et de reconstruction et il lui offre une indemnité d'éviction. Les parties s'opposent alors sur le montant de cette indemnité. Le bailleur soutient qu'il n'a pas à prendre en charge les frais de dépollution du site. Quant au locataire, il conteste la somme qui lui est proposée au titre des frais de réinstallation.

En sa qualité de dernier exploitant du site, le locataire devait se conformer à l'ensemble des obligations mises à sa charge par la réglementation sur les installations classées pour la protection environnementale. Il devait notamment prendre en charge la dépollution des lieux et souhaitait que ces frais soient inclus dans l'indemnité d'éviction versée par le bailleur.

La cour d'appel de Paris rappelle que, en application de l'article L 145-14 du Code de commerce, l'indemnité d'éviction doit couvrir l'entier préjudice subi par le locataire du fait du défaut de renouvellement du bail. En l'espèce, les frais de mise en sécurité ou de dépollution, et éventuellement de retrait des réservoirs, étaient directement liés à l'éviction avec arrêt de l'exploitation et ils devaient donc être indemnisés au titre des indemnités accessoires.

Le principe pollueur-payeur impose que les frais de dépollution soient supportés par le pollueur ([C. envir. art. L 110-1, II-3°](#)). En outre, quand une installation classée est mise à l'arrêt définitif, il appartient à l'exploitant de remettre le site en état ([C. envir. art. L 512-12-1](#)).

Par une décision de 2013, la Cour de cassation a admis de manière implicite que l'obligation de dépollution incombant au locataire en sa qualité de dernier exploitant pouvait être compensée avec l'indemnité d'éviction due par le bailleur ayant refusé de renouveler le bail commercial (Cass. 3e civ. 11-9-2013 n° 12-15.425 FS-D : RJDA 12/13 n° 980). La décision commentée confirme cette solution.

CA Paris 8-7-2020 n° 18/23546

Source : efl.fr

Pour plus d'infos : Indemnité d'éviction : mode de calcul

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

Articles sur le même sujet :

- [Rompre un bail commercial](#)
- [Céder un bail commercial](#)
- [Rédigez votre bail commercial en ligne](#)
- [Céder un fonds de commerce](#)
- [Réussir la création de sa SARL](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Révoquer un gérant de SARL](#)
- [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
- [Récupérer une facture impayée](#)
- [Guide pratique de la SARL](#)
- [Comment renouveler un bail commercial ?](#)
- [Peut-on augmenter le loyer d'un bail commercial renouvelé ?](#)
- [Renouvellement du bail commercial : le bailleur peut-il refuser ?](#)
- [Indemnité d'éviction : le bailleur peut-il la refuser ?](#)
- [Le droit de repentir du bailleur](#)
- [Bail commercial : les obligations du bailleur](#)
- [Bail commercial : les obligations du locataire](#)
- [Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?](#)
- [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
- [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)

[avocat_captain.jpg](#)

Image not found or type unknown